

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Haziran 2023 tarihli altı aylık ara
hesap dönemine ait finansal tablolar ve
sınırlı denetim raporu**

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2023 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait ilgili kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı bağımsız denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket Yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı bağımsız denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin sonuç bildirmektir.

Sınırlı Bağımsız Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı bağımsız denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı bağımsız denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı bağımsız denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı bağımsız denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı bağımsız denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Erdem Taş, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 1 Ağustos 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 – 46

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Haziran 2023	Geçmiş dönem 31 Aralık 2022
Dönen varlıklar		1,116,817,737	857,403,878
Nakit ve nakit benzerleri	5	136,635,883	409,727,085
Finansal yatırımlar	6	646,701,079	19,794,728
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8,27	-	29,220,372
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	1,857,325	912,362
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	18	31,223	-
Stoklar	13	326,151,734	393,170,830
Peşin ödenmiş giderler	10	5,440,493	3,274,633
Diğer dönen varlıklar	11	-	1,303,868
Duran varlıklar		717,353,349	713,627,439
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	712,295,002	709,270,000
Maddi duran varlıklar	14	5,058,347	4,357,439
Toplam varlıklar		1,834,171,086	1,571,031,317

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Haziran 2023	Geçmiş dönem 31 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler		214,491,168	243,684,207
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	2,291,875	1,078,806
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	9,27	2,800,408	67,430
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	191,251,054	192,387,724
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	491,934	271,618
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	5,283,653	3,601,333
Ertelenmiş gelirler	10	2,268,806	41,478,771
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	3,095,395	3,805,664
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	7,008,043	992,861
Uzun vadeli yükümlülükler		1,676,260	1,729,620
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar	7	898,732	1,130,979
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	777,528	598,641
Özkaynaklar		1,618,003,658	1,325,617,490
Ödenmiş sermaye	17	400,000,000	400,000,000
Paylara ilişkin primler/iskontolar		54,942,249	54,942,249
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	10,748,825	3,181,476
Geçmiş yıllar karları		860,207,607	261,766,717
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		(431,724)	(281,191)
Net dönem karı		292,536,701	606,008,239
Toplam kaynaklar		1,834,171,086	1,571,031,317

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren altı aylık hesap dönemine ait
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	19	194,862,930	49,599,648	418,348,881	190,437,717
Satışların maliyeti (-)	19	(82,757,031)	(27,107,279)	(297,236,850)	(138,562,611)
Brüt kar		112,105,899	22,492,369	121,112,031	51,875,106
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(1,632,641)	(321,389)	(7,706,321)	(3,291,250)
Genel yönetim giderleri (-)	21	(15,910,982)	(8,536,690)	(7,675,610)	(4,075,047)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	1,504,358	5,576	2,219,306	2,159,379
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	22	(9,020,772)	(6,642,466)	(5,373,973)	(3,542,766)
Esas faaliyet karı		87,045,862	6,997,400	102,575,433	43,125,422
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	160,223,765	159,818,493	676,306	676,306
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		247,269,627	166,815,893	103,251,739	43,801,728
Finansal gelirler	24	62,514,554	30,852,587	22,981,945	18,501,325
Finansal giderler (-)	24	(17,247,480)	(13,999,147)	(3,969,613)	(3,695,583)
Vergi öncesi karı		292,536,701	183,669,333	122,264,071	58,607,470
Vergi geliri/ (gideri)		-	-	-	-
Dönem karı		292,536,701	183,669,333	122,264,071	58,607,470
Pay başına kazanç		0.731	0.459	0.306	0.147
Diğer kapsamlı gelir/(gider)					
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(150,533)	(150,533)	-	-
Toplam kapsamlı gelir		292,386,168	183,518,800	122,264,071	58,607,470

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren altı aylık 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 2022 bakiyeleri		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		-	-	-	-	-	122,264,071	122,264,071
30 Haziran 2022 bakiyeleri	17	400,000,000	54,942,249	47,414	3,181,476	261,766,717	122,264,071	842,201,927
1 Ocak 2023 bakiyeleri	17	400,000,000	54,942,249	(281,191)	3,181,476	261,766,717	606,008,239	1,325,617,490
Transfer		-	-	-	7,567,349	598,440,890	(606,008,239)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	(150,533)	-	-	292,536,701	292,386,168
30 Haziran 2023 bakiyeleri	17	400,000,000	54,942,249	(431,724)	10,748,825	860,207,607	292,536,701	1,618,003,658

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren altı aylık hesap dönemine ait
nakit akış tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş
	Cari dönem	Önceki dönem
	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
Dipnot referansları		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:		
Dönem karı	292,536,701	122,264,071
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı	292,536,701	122,264,071
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	14 1,543,645	1,844,860
Stok değer düşüklüğü karşılığı/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13 -	(6,546,640)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16 3,045,812	1,174,710
Alacaklardan değer düşüklüğü/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8,18 (1,119,102)	(196,003)
Faiz (gelir)/ giderleri ile ilgili düzeltmeler, net	24 (39,043,793)	(11,815,817)
Diğer karşılıklara ilişkin düzeltmeler	7,023,163	51,197
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/ (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	19 (10,970,000)	-
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen faiz gelirleri	23 (405,272)	(676,306)
Gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili diğer düzeltmeler	23 (159,818,493)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler	(937,361)	3,378,989
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler	29,220,372	6,072,590
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler	2,384,145	26,477,878
Stoklardaki değişim	58,878,439	274,342,689
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	(2,165,860)	1,213,654
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler	(1,136,670)	(155,523,419)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler	2,732,978	-
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflara diğer borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler	(32,847,768)	126,003,853
Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akışlar	148,920,936	388,066,306
Ödenen kıdem tazminatları	16 (98,326)	-
Ödenen personel primleri	16 (3,604,123)	(1,600,945)
Ödenen izin ücretleri	16 (25,278)	-
Vergi iadeleri/ ödemeler	(2,594,937)	(237,793)
Ödenen cezalar	(1,007,981)	(675,553)
Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit akışları	141,590,291	385,552,015
Yatırım faaliyetlerinde kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları		
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	19 25,165,000	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12 (9,079,345)	(6,543,444)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14 (314,287)	-
Alınan faiz (vadeli mevduat)	39,463,713	9,644,019
Alınan faiz (bono)	405,272	-
Alınan faiz (likit fon)	2,767,061	-
Finansal yatırımlardaki değişim	(469,854,919)	(33,392,315)
Yatırım faaliyetlerden kaynaklanan/ (kullanılan) nakit akışları	(411,447,505)	(30,291,740)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları		
Kredi kullanımından kaynaklanan nakit girişleri/ (çıkışları), net	-	(19,452,755)
Ödenen faiz	-	(74,689)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit	-	(19,527,444)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)	(269,857,214)	335,732,831
Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	406,493,097	5,831,712
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler	136,635,883	341,564,543

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 12'dir. (31 Aralık 2022: 13).

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Şirket'in ödenmiş sermayesi 400,000,000 TL (31 Aralık 2022: 400,000,000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 400,000,000 adet hisseden oluşmuştur (31 Aralık 2022 – 1 TL – 400,000,000 adet).

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

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	30 Haziran 2023	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2022
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0.01	5,000	0.01	5,000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	74.92	299,678,557	74.91	299,678,557
Diğer	(B)	25.07	100,316,443	25.08	100,316,443
		100.00	400,000,000	100.00	400,000,000

Payların Tertibi / Grubu	Pay Adedi	30 Haziran 2023 Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)	Pay Adedi	31 Aralık 2022 Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)
A	5,000	1	5,000	1

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 1 Ağustos 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 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1.1 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 30 Haziran 2023 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 – 30 Haziran 2023 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.

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla sona eren altı aylık hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

i) 2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelemiş Vergi</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

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

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

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

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

TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili 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.

i) 2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2.1 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>
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirilmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl ertelenmiş olup 1 Ocak 2024 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

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

TFRS 17'nin yürürlük tarihinin sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 Ocak 2024'e ertelenmesiyle bu şirketlere sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2024 olarak revize edilmiştir.

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

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır. TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

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

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

TFRS 16'daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15'teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır. TFRS 16'da yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

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

TMS 1'deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır. TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2 . Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümler

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

Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" 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.

Finansal varlıklar (devamı)

"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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

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

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

Ticari alacaklar

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

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

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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

Yabancı para işlemleri

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

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi duran varlıklar

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

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

	Yıllar
Taşıtlar	5
Döşeme ve demirbaşlar	3-5

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

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

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.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerinin 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.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla 23,489.83 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2022: 15,371.40TL).

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

TFRS, belirli fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Şirket finansal tablolarda, öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 30 Haziran 2023 itibarıyla geçerli olan 23,489.83 TL tavan tutarı (31 Aralık 2022: 15,371.40TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Nakit akım raporlaması

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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.

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirilmesine tabidir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

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

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

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

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

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

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarda 31 Aralık 2022 itibarıyla belirlenen gerçeğe uygun değerinden taşınan yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapılmaktadır. 30 Haziran 2023 itibarıyla, 2023 yılı için öngörülen gelirler ile 6 aylık gerçekleştirmeler karşılaştırıldığında olumsuz bir etki görülmemiştir.

Cari oran dengesi

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 1,116,817,737 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 214,491,168 TL olup, dönen varlıklar, kısa vadeli yükümlülüklerin 902,326,569 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.

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

3. İş ortaklıkları

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

4. Bölümlere göre raporlama

Bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Banka		
- Vadesiz mevduat (1)	136,635,883	1,369,128
- Vadeli mevduat	-	307,917,704
Repo işlemleri (2)	-	100,440,253
	136,635,883	409,727,085
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	-	(3,229,860)
Repo işlemleri faiz tahakkukları	-	(4,128)
Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri	136,635,883	406,493,097

(1) 30 Haziran 2023 itibarıyla, orijinal bakiyesi 5,291,012 ABD Doları olan vadesiz mevduat bulunmaktadır. İlgili bakiyenin 30 Haziran 2023 TCMB kuru ile değerlendirilmiş karşılığı; 136,630,333 TL'dir. Ayrıca 30 Haziran 2023 itibarıyla, Şirket'e ait 5,550 Türk Lirası vadesiz mevduat bulunmaktadır. (31 Aralık 2022 itibarıyla, orijinal bakiyesi 42,332 ABD Doları ve 26,533 Euro olan vadesiz mevduatlar bulunmaktadır. İlgili bakiyeler, 31 Aralık 2022 TCMB Alış kuru ile değerlendirildiğinde karşılıkları sırasıyla; 791,532 Türk Lirası ve 528,933 Türk Lirası'dır.)

(2) 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.

Vadeli mevduatlar	Faiz oranı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
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
Toplam		-	307,917,704

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

6. Finansal yatırımlar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Finansal yatırımlar	646,701,079	19,794,728
Toplam	646,701,079	19,794,728

30 Haziran 2023 itibarıyla finansal yatırımların detayı, aşağıdaki tabloda verilmiştir;

Likit Fonlar	30 Haziran 2023
Deniz Portföy Onüçüncü Serbest (Döviz) Fon	142,948,375
Deniz Portföy Onikinci Serbest (Döviz) Fon	142,247,182
Deniz Portföy Serbest (Döviz) Fon	142,027,016
Deniz Portföy Beşinci Serbest (Döviz) Fon	141,741,294
Deniz Portföy Kısa Vadeli Serbest (TL) Fon	77,737,212
Toplam	646,701,079

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihinde sona eren döneme ait likit fonlara ait gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Likit fonlar	2023	2022
1 Ocak açılış bakiyesi	-	-
Dönem içi hareket	486,882,586	-
Gerçeğe uygun değer farkı düzeltilmesi (Not 23)	159,818,493	-
30 Haziran kapanış bakiyesi	646,701,079	-

31 Aralık 2022 itibarıyla finansal yatırımların detayı, aşağıdaki tabloda verilmiştir;

	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.

7. Kısa vadeli borçlanmalar

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli borçlanmalar - Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (1)	2,291,875	1,078,806
Toplam	2,291,875	1,078,806

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

7. Kısa vadeli borçlanmalar (devamı)

Uzun vadeli borçlanmalar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli borçlanmalar - Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (1)	898,732	1,130,979
Toplam	898,732	1,130,979

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

8. Ticari alacaklar

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (1)	1,872,220	1,218,059
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (2)(Not 27)	-	29,220,372
Alacak senetleri (1)	330,400	47,200
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(345,295)	(352,897)
Ticari alacaklar, net	1,857,325	30,132,734

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

(2) Tutar, Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.'den kira alacağından oluşmaktadır.

Şüpheli alacaklar karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	352,897	420,257
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	106,476	13,997
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-)	(114,078)	(10,000)
30 Haziran	345,295	424,254

9. Ticari borçlar

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir;

Kısa vadeli ticari borçlar:	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:		
Satıcılar	151,637	135,545
Proje geliştirme borçları (1)	191,099,417	192,252,179
İlişkili taraflara ticari borçlar (2)(Not 27)	2,800,408	67,430
Toplam	194,051,462	192,455,154

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

(2) İlgili bakiye; Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. ile olan sözleşmeye istinaden borcu ve Deniz Finansal Kiralama A.Ş. şirketinden kiralanılan araçlara ilişkin borçları kapsamaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

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

Peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Verilen avanslar	2,890,078	1,440,007
Peşin ödenen vergiler	2,135,437	1,697,330
Gelecek aylara ait giderler	414,978	137,296
Toplam	5,440,493	3,274,633

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları (1)	1,841,582	40,480,200
Gelecek aylara ait kira gelirleri (2)	427,224	998,571
Toplam	2,268,806	41,478,771

(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

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

Diğer dönen varlıklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	-	1,303,868
Toplam	-	1,303,868

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
İstanbul Bahçeşehir AVM	142,392,000	142,350,000
Ankara – Göksu AVM	78,733,596	91,125,000
Karaköy Otel Binası	146,300,000	146,300,000
Le Chic Bodrum Otel Binası	282,933,749	275,700,000
Le Chic Tarabya	61,935,657	53,795,000
	712,295,002	709,270,000

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılan tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Tahmin ve varsayımlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kira değeri (br m ²) (TL)	35 - 273	35 - 273
Kapitalizasyon oranı (%)	4.00 - 7.00	4.00 - 7.00
Satış değeri (br m ²) (TL)	8,963 – 73,223	8,963 – 73,223
İskonto oran (%) (ABD Doları)	14.00 – 14.25	14.00 – 14.25
Doluluk oranı (%)	83-85	83-85
Kira artış oranı (%) (ABD Doları)	3.00 – 5.00	3.00 – 5.00

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihinde sona eren döneme ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2023	2022
1 Ocak açılış bakiyesi	709,270,000	369,625,000
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	(14,195,000)	-
Stoklardan transferler (1)	8,140,657	-
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları	7,602,045	6,543,444
Satın alınan gayrimenkul	1,477,300	-
30 Haziran kapanış bakiyesi	712,295,002	376,168,444

(1) *Le Chic Tarabya projesinde mevcut bulunan 1 adet bağımsız bölüm, 2023 yılı içerisinde kiralanmıştır. İlgili bağımsız bölümler, stoklardan, yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.*

Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin detaylı bilgi aşağıdadır;

Gayrimenkul Adı	İli	İlçesi	Mahalle/Köyü	Tapu (m2)	Niteliği
Bahçeşehir AVM – D, G ve H Bloklar	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4,825	Dükkan
Göksu AVM – M Blok	Ankara	Etimesgut	Eryaman	9,113	Dükkan
Karaköy Binası	İstanbul	Beyoğlu	Kemankeş	1,998	Otel
Le Chic Bodrum Otel Binası	Muğla	Bodrum	Gümbet	12,963	Otel
Le Chic Tarabya	İstanbul	Sarıyer	Tarabya	1,508	Mesken

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.

KARAKÖY BİNASI

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

LE CHIC BODRUM OTEL BİNASI

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

ANKARA- GÖKSU AVM

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu **27** adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 550,000 TL olan 59 nolu bağımsız bölüm, 17 Şubat 2023 tarihinde 640,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 535,000 TL olan 49 nolu bağımsız bölüm, 1 Mart 2023 tarihinde 595,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 1,135,000 TL olan 26 nolu bağımsız bölüm, 30 Mart 2023 tarihinde 3,000,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 1,530,000 TL olan 35 nolu bağımsız bölüm, 4 Mayıs 2023 tarihinde 2,050,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 510,000 TL olan 65 nolu bağımsız bölüm, 4 Mayıs 2023 tarihinde 550,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 1,150,000 TL olan 116 nolu bağımsız bölüm, 4 Mayıs 2023 tarihinde 1,200,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 330,000 TL olan 122 nolu bağımsız bölüm, 4 Mayıs 2023 tarihinde 400,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 355,000 TL olan 125 nolu bağımsız bölüm, 4 Mayıs 2023 tarihinde 400,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

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

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 435,000 TL olan 123 nolu bağımsız bölüm, 16 Mayıs 2023 tarihinde 500,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 585,000 TL olan 126 nolu bağımsız bölüm, 16 Mayıs 2023 tarihinde 600,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 560,000 TL olan 127 nolu bağımsız bölüm, 16 Mayıs 2023 tarihinde 600,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 500,000 TL olan 5 nolu bağımsız bölüm, 17 Mayıs 2023 tarihinde 2,200,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 500,000 TL olan 6 nolu bağımsız bölüm, 17 Mayıs 2023 tarihinde 2,200,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 500,000 TL olan 7 nolu bağımsız bölüm, 17 Mayıs 2023 tarihinde 2,200,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 845,000 TL olan 91 nolu bağımsız bölüm, 17 Mayıs 2023 tarihinde 1,050,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 345,000 TL olan 71 nolu bağımsız bölüm, 17 Mayıs 2023 tarihinde 350,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 1,135,000 TL olan 25 nolu bağımsız bölüm, 30 Mayıs 2023 tarihinde 3,000,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 615,000 TL olan 67 nolu bağımsız bölüm, 30 Mayıs 2023 tarihinde 700,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 1,725,000 TL olan 80 nolu bağımsız bölüm, 2 Haziran 2023 tarihinde 2,530,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

17 Mayıs 2023 tarihinde 18 nolu bağımsız bölüm, 1,477,300 TL (KDV hariç) tutara satın alınmıştır.

TARABYA PROJESİ - TARABYA LE CHIC

İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Tarabya mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde geliştirilen gayrimenkul projesi kapsamında; kiraya verilen 5 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

13. Stoklar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
<i>Tarabya Projesi</i>	13,987,373	73,038,552
<i>Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)</i>	-	-
<i>Bodrum Projesi</i>	317,638,183	325,606,100
<i>Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)</i>	(5,473,822)	(5,473,822)
Tarabya Projesi	13,987,373	73,038,552
Bodrum Projesi	312,164,361	320,132,278
Toplam	326,151,734	393,170,830

Stok değer düşüklüğü karşılığı	2023	2022
1 Ocak açılış bakiyesi	5,473,822	16,327,332
Dönem içinde iptal edilen karşılıklar (1)	-	(6,546,640)
30 Haziran kapanış bakiyesi	5,473,822	9,780,692

(1) Dönem içinde iptal edilen karşılıkların satılan ünitelere ait kısımları satışların maliyetinden yapılmıştır.

TARABYA PROJESİ TARABYA LE CHIC

İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Tarabya mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde geliştirilen gayrimenkul projesi kapsamında, şirket adına tescil edilen gayrimenkullerden rapor tarihi itibari ile 77 adedi satılmıştır.

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 itibariyle 70 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

14. Maddi duran varlıklar

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanların gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Haziran 2023
Maliyet					
Taşıtlar	607,896	-	-	-	607,896
Döşeme ve demirbaşlar	5,873,837	314,287	-	-	6,188,124
Kullanım hakkı varlıkları	3,884,410	1,930,266	-	-	5,814,676
	10,366,143	2,244,553	-	-	12,610,696

Birikmiş Amortisman					
Taşıtlar	(241,312)	(61,097)	-	-	(302,409)
Döşeme ve demirbaşlar	(3,272,262)	(585,775)	-	-	(3,858,036)
Kullanım hakkı varlıkları	(2,495,130)	(896,773)	-	-	(3,391,904)
	(6,008,704)	(1,543,645)	-	-	(7,552,349)

Net kayıtlı değer	4,357,439				5,058,347
--------------------------	------------------	--	--	--	------------------

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Haziran 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)	(61,097)	-	-	(180,215)
Döşeme ve demirbaşlar	(1,673,287)	(1,408,449)	378,560	-	(2,703,176)
Kullanım hakkı varlıkları	(1,738,284)	(375,314)	-	-	(2,113,598)
	(3,530,689)	(1,844,860)	378,560	-	(4,996,989)

Net kayıtlı değer	6,993,246				5,369,154
--------------------------	------------------	--	--	--	------------------

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	491,934	271,618
Toplam	491,934	271,618

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

16. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle kısa vadeli karşılıkların detayı aşağıda açıklanmıştır:

Kısa vadeli karşılıklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		
- İzin karşılığı	465,398	249,544
- Prim karşılığı	2,629,997	3,556,120
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>		
- Ceza karşılığı	6,754,314	758,157
- Diğer	253,729	234,704
Toplam	10,103,438	4,798,525

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibari ile çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar içerisinde muhasebeleştirilen prim karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Prim karşılığı	2023	2022
1 Ocak itibari ile karşılık	3,556,120	1,825,995
Dönem için hareket	2,678,000	980,000
Ödenen prim (-)	(3,604,123)	(1,600,945)
Dönem sonu	2,629,997	1,205,050

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibari ile çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar içerisinde muhasebeleştirilen izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İzin karşılığı	2023	2022
1 Ocak itibari ile karşılık	249,544	131,916
Dönem için hareket	241,132	151,917
Ödenen izin (-)	(25,278)	-
Dönem sonu	465,398	283,833

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibariyle diğer kısa vadeli karşılıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	2023	2022
1 Ocak itibari ile karşılık	992,861	1,257,748
Dönem için hareket, net (1) (Not 22)	6,255,357	81,197
Ödemeler (-)	-	(469,591)
Konusu kalmayan karşılık (-) (Not 22)	(240,175)	(30,000)
Dönem sonu	7,008,043	839,354

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıda açıklanmıştır:

Uzun vadeli karşılıklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		
- Kıdem tazminatı karşılığı	777,528	598,641
Toplam	777,528	598,641

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

16. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar (devamı)

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kıdem karşılığı tablosu aşağıdaki gibidir:

Kıdem karşılığı	2023	2022
1 Ocak itibari ile karşılık	598,641	184,450
Dönem için hareket	126,680	42,793
Ödenen kıdem (-)	(98,326)	-
Aktüeryal kayıp / (kazanç)	150,533	-
Dönem sonu	777,528	227,243

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

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 23,489.83 TL (31 Aralık 2022: 15,371.40 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür.

17. Özkaynaklar

Şirket'in ödenmiş sermayesi 400.000.000 TL (31 Aralık 2022: 400,000,000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 400,000,000 adet hisseden oluşmuştur (31 Aralık 2022 – 1 TL– 400,000,000 adet).

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

Ortaklar	Grubu	Pay	30 Haziran 2023	Pay	31 Aralık 2022
		Oranı (%)		Oranı (%)	
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0.01	5,000	0.01	5,000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	74.92	299,678,557	74.91	299,678,557
Diğer	(B)	25.07	100,316,443	25.08	100,316,443
		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.

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren altı aylık 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

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedekler (*)	10,748,825	3,181,476
Toplam	10,748,825	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 öngörülmüş kar payıdır.

Kar Dağıtımı

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

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

18. Diğer alacak ve borçlar

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

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	4,794,913	5,875,190
Şüpheli diğer alacak karşılığı (-)	(4,763,690)	(5,875,190)
Toplam	31,223	-

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu, aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	5,875,190	862,328
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	38,500	-
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-)	(1,150,000)	(200,000)
30 Haziran	4,763,690	662,328

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

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Depozito ve teminatlar	4,379,579	3,196,360
Ödenecek vergi ve fonlar	803,283	327,182
Diğer borçlar	100,791	77,791
Toplam	5,283,653	3,601,333

19. Satışlar ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Satılan konut satış geliri				
- Tarabya projesi	122,887,376	23,762,376	229,751,372	36,423,409
- Bodrum projesi	33,956,650	-	182,369,261	150,386,621
Gayrimenkul satış geliri	25,165,000	20,930,000	-	-
Kira geliri	22,973,740	14,441,024	6,228,248	3,627,687
Diğer gelirler	4,313	533	-	-
İadeler (-)	(10,124,149)	(9,534,285)	-	-
Toplam	194,862,930	49,599,648	418,348,881	190,437,717

Satışların maliyeti (-)	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Satılan konut maliyetleri				
- Tarabya projesi	(53,448,059)	(10,392,733)	(165,844,429)	(21,831,017)
- Bodrum projesi	(7,887,160)	-	(127,497,026)	(114,670,667)
Satılan gayrimenkul maliyeti	(14,195,000)	(11,975,000)	-	-
Bina yönetim giderleri (-)	(7,053,041)	(4,646,384)	(3,849,780)	(2,031,662)
Sigorta giderleri (-)	(173,771)	(93,162)	(45,615)	(29,265)
Toplam	(82,757,031)	(27,107,279)	(297,236,850)	(138,562,611)

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

20. Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Reklam giderleri (*)	(1,632,641)	(321,389)	(7,706,321)	(3,291,250)
Toplam	(1,632,641)	(321,389)	(7,706,321)	(3,291,250)

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

21. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Personel ücret ve giderleri	(9,400,734)	(4,841,968)	(3,909,064)	(1,953,331)
Amortisman giderleri (Not 14)	(1,543,645)	(782,647)	(1,844,860)	(1,347,106)
Danışmanlık giderleri	(1,399,197)	(654,752)	(918,284)	(409,142)
Ofis giderleri	(744,360)	(307,078)	(225,293)	(85,257)
Araç giderleri	(266,548)	(140,518)	(146,542)	(86,884)
Şüpheli alacaklar karşılık gideri (Not 8)/(Not 18)	(144,976)	-	(13,997)	(13,997)
Genel kurul giderleri	(53,742)	(51,044)	(33,511)	(31,126)
Ceza ödeme giderleri	(1,007,981)	(1,007,981)	-	-
Diğer	(1,349,799)	(750,702)	(584,059)	(148,204)
Toplam	(15,910,982)	(8,536,690)	(7,675,610)	(4,075,047)

22. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılığı (Not 8,18) (1)	1,264,078	-	210,000	200,000
Konusu kalmayan diğer karşılıklar (Not 16)	240,175	5,471	30,000	-
Cari kur farkı geliri	-	-	1,802,323	1,791,957
Diğer	105	105	176,983	167,422
Toplam	1,504,358	5,576	2,219,306	2,159,379

(1) Tutar'ın; 114,078 TL'lik kısmı konusu kalmayan şüpheli ticari alacaklardan, 1,150,000 TL'lik kısmı ise konusu kalmayan diğer alacaklardan oluşmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

22. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler (devamı)

Esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Diğer karşılık giderleri (Not 16)	(6,255,357)	(3,977,315)	(81,197)	(40,598)
Cari kur farkı gideri	(540,897)	(527,301)	(4,981,185)	(3,462,960)
Matrah artırım giderleri	(2,137,747)	(2,137,747)	-	-
Diğer	(86,771)	(103)	(311,591)	(39,208)
Toplam	(9,020,772)	(6,642,466)	(5,373,973)	(3,542,766)

23. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Finansal yatırımlara ait gerçeğe uygun değer farkı	159,818,493	159,818,493	-	-
Bono faiz gelirleri	405,272	-	676,306	676,306
Toplam	160,223,765	159,818,493	676,306	676,306

24. Finansal gelirler ve giderler

Finansal Gelirler	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Banka kur farkı gelirleri	23,050,841	15,862,954	10,754,800	9,594,339
Faiz gelirleri	39,463,713	14,989,633	12,227,145	8,906,986
Toplam	62,514,554	30,852,587	22,981,945	18,501,325

Finansal Giderler	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Kur farkı gideri	(15,255,035)	(12,487,534)	(3,461,723)	(3,458,786)
Faiz giderleri (1)	(419,920)	(196,147)	(411,328)	(163,032)
Komisyon ve diğer giderler (2)	(1,572,525)	(1,315,466)	(96,562)	(73,765)
Toplam	(17,247,480)	(13,999,147)	(3,969,613)	(3,695,583)

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

(2) İlgili bakiyenin; 640,857 TL'si Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.'ye ödenen portföy yönetim ücretinden, 931,668 TL'si ise teminat mektubu ile banka komisyonlarından oluşmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

26. Hisse başına kazanç

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
Tedavüldeki hisse senedi adedi:		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	400,000,000	400,000,000
30 Haziran itibarıyla (toplam)	400,000,000	400,000,000
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi	400,000,000	400,000,000
Net dönem karı (TL)	292,536,701	122,264,071
Hisse başına kar (TL)		
(0,01 TL nominal karşılığı) (*)	0.731	0.306

(*) Şirket'in sermayesi 30 Haziran 2023 itibarıyla 400,000,000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 400,000,000 adet). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2022: hisse başı 1 TL). Şirket'in 5,000 TL nominal değerli, imtiyazlı payı bulunmaktadır. Bu payların her biri Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

27. İlişkili taraf açıklamaları

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

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Not 9) (1)	2,790,000	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Not 9) (2)	10,408	-
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Not 9) (3)	-	67,430
Toplam	2,800,408	67,430

(1) Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. ile olan sözleşmeye istinaden borç tutardır.

(2) Deniz Finansal Kiralama A.Ş. şirketinden kiralanan taşıtlara istinaden borç tutardır.

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Not 8)	-	29,220,372
Toplam	-	29,220,372

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadesiz mevduat hesabı	136,635,883	1,369,128
Denizbank Saklama Şubesi vadeli mevduat hesabı	-	174,134,634
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	-	133,783,070
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi repo işlemleri	-	100,440,253
Toplam	136,635,883	409,727,085
Finansal yatırımlar - Bonolar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	-	4,868,864
Toplam	-	4,868,864
Finansal yatırımlar – Likit fonlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.	646,701,079	-
Toplam	646,701,079	-

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	-	-	74,689	-
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	165,565	67,450	92,404	49,414
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtmaları)	64,727	39,798	24,032	13,718
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	2,657	1,329	30,399	15,204
Denizbank A.Ş. (banka komisyonu ücreti)	929,011	903,982	11,189	3,587
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	281,217	141,718	168,630	84,293
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	25,735	-	14,655	-
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	2,790,000	2,790,000	1,101,677	-
Intertech Bilgi İşlem ve Paz. Tic. A.Ş. (Bakım-onarım bedeli)	3,918	-	-	-
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon Portföy Yönetim Ücreti)	610,340	240,475	100,504	100,504
Toplam	4,873,170	4,184,752	1,618,179	266,720

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflardan elde edilen gelirler	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022
Denizbank A.Ş. (Faiz gelirleri)	39,462,324	14,989,633	12,227,145	8,906,986
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	1,700,320	872,128	267,894	133,947
Denizbank A.Ş. (Bono faiz gelirleri)	-	-	159,200	159,200
Denizbank A.Ş. (Repo faiz gelirleri)	1,389	-	-	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Bono faiz gelirleri)	131,135	-	210,421	210,421
Deniz Faktoring A.Ş. (Bono faiz gelirleri)	-	-	306,685	306,685
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Likit fon gelirleri)	159,818,493	159,818,493	-	-
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Diğer Gelirler)	38,617	30,976	98,034	91,558
Toplam	201,152,278	175,711,230	13,269,379	9,808,797

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	6,960,238	1,874,943	3,115,173	791,094
Toplam	6,960,238	1,874,943	3,115,173	791,094

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

Finansal risk faktörleri

Şirket, 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 hesap dönemi faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski) ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket'in finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Faiz oranı riski yönetimi

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren altı aylık 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)

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit Faizli Araçlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Borçlanmalar (kiralama yükümlülükleri)	3,190,607	2,209,785
Borçlanmalar (tahvil ve kredi)	-	-
Ticari borçlar	194,051,462	192,455,154
<i>Değişken faizli finansal araçlar</i>		
Borçlanmalar (Tahvil)	-	-

Kredi riski

Şirket'in finansal araçlardan dolayı maruz kaldığı kredi riskine ilişkin detaylı bilgi 29'uncu 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, 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları
30 Haziran 2023	25.8231
31 Aralık 2022	18.6983
	EURO
30 Haziran 2023	28.1540
31 Aralık 2022	19.9349

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

30 Haziran 2023	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Nakit ve nakit benzerleri - ABD Doları	136,630,332	5,291,012
Finansal yatırımlar – ABD Doları	426,015,492	16,497,457
Finansal yatırımlar - Euro	142,948,375	5,077,374
Alınan Avanslar – ABD Doları	(307,553)	(11,910)
Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	705,286,646	
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	

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Kur 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.

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
	Yabancı para TL karşılığı	Yabancı para TL karşılığı
%20 artışın kar / zarar etkisi	141,057,329	20,352,144
%20 azalışın kar / zarar etkisi	(141,057,329)	(20,352,144)

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.

30 Haziran 2023							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	-	-	194,051,462	-	-	-	194,051,462
Borçlanmalar	-	-	2,291,875	898,732	-	-	3,190,607
Diğer borçlar	-	5,283,653	-	-	-	-	5,283,653
Toplam	-	5,283,653	196,343,337	898,732	-	-	202,525,722

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

29. Finansal araçlar

Finansal Araçlar Kategorileri:

30 Haziran 2023	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	136,635,883	136,635,883
Finansal yatırımlar	646,701,079	646,701,079
Ticari alacaklar	1,857,325	1,857,325
Diğer alacaklar	31,223	31,223
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	3,190,607	3,190,607
Ticari borçlar	194,051,462	194,051,462
Diğer borçlar	5,283,653	5,283,653

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

Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

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

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

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

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

	30 Haziran 2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 12)	712,295,002	-	-	712,295,002
Finansal yatırımlar	646,701,079	646,701,079	-	-
Yükümlülükler (Not 7 – 9)	197,242,069	-	197,242,069	-

	31 Aralık 2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 12)	709,270,000	-	-	709,270,000
Finansal yatırımlar	19,794,728	19,794,728	-	-
Yükümlülükler (Not 7 – 9)	194,664,939	-	194,664,939	-

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren altı aylık 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.

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren altı aylık 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:

30 Haziran 2023	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Vadeli Mevduat	Vadesiz Mevduat	Repo İşlemleri
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)							
(*)	-	1,857,325	-	31,223	-	136,635,883	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	2,202,620	-	4,794,913	-	136,635,883	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	(345,295)	-	(4,763,690)	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren altı aylık 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.

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren altı aylık 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 30 Haziran 2023 tarihi itibari ile vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar	1,650,148	1,346,661

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Verilen teminat mektupları		
Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (*)	1,225,182	1,225,182
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	1,225,182

(*) İlgili bakiye; 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 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle TL cinsindedir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren altı aylık 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) 30 Haziran 2023 itibarıyla gayrimenkuller bazında şerhler, hak ve yükümlülükler bulunmaktadır.
c) 30 Haziran 2023 itibarıyla Şirket'in devam eden davaları, bulunmakta olup aleyhte olan davalar için Şirket tarafından karşılık ayrılmaktadır.

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

- d) 30 Haziran 2023 itibarıyla Şirket'in devam eden davalarının konuları itibarıyla sınıflaması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	Dava sayısı
İcra takipleri	25
Lehe açılan davalar	
- Kira alacağı ve tahliye davaları	
- İdari işlemin iptali davaları	32
Aleyhe davalar	
- Tasarrufun iptali ve diğer	10
Toplam	67

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

Şirketimizin çoğunluk hissedarı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin kontrolünü elinde bulunduran DenizBank A.Ş.(ilişkili taraf) tarafından sahibi olunan Muğla ili, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, 136 ada, 2 parsel üzerindeki üst hakkı alınmış ve ilgili hak için tapu devri tüm ödemeler yapılarak gerçekleştirilmiştir. Ayrıca ilgili Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak olan turizm tesisi yatırımları için, Kültür ve Turizm Bakanlığına yapılacak ödemeler de 28.07.2023 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

32. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket, 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK'nın Seri:II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Seri: III, No:48.1, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren altı aylık 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)

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(b)	783,336,962	429,521,813
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(a)	1,038,446,736	1,102,440,830
C	İştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		12,387,388	39,068,674
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1.Md. 3/(p)	1,834,171,086	1,571,031,317
E	Finansal borçlar	III-48.1.Md. 31	3,190,607	2,209,785
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	1,618,003,658	1,325,617,490
	Diğer kaynaklar		212,976,821	243,204,042
D	Toplam kaynaklar	III-48.1.Md. 3/(p)	1,834,171,086	1,571,031,317

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/ katılma hesabı	III-48.1.Md. 24/(b)	136,635,217	406,493,097
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	1,225,182
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)	136,635,883	429,521,813

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren altı aylık 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	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1Md.22/(e)	0%	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/ (a).(b)	57%	%70	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	43%	%27	≤ %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%	%0	≤ %500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/ katılma hesabı	III-48.1.Md. 24/(b)	7%	%26	≤ %10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(I)	7%	%27	≤ %10