

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2021 tarihli hesap dönemine
ait finansal tablolar ve bağımsız denetim raporu**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

Deloitte.

3) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi</p> <p>Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık olarak, %36'sını oluşturmakta olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri, 369.625.000 TL'dir.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerlendirme firması tarafından belirlenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmaktadır ve değerlendirme metodları önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve finansal tablolara doğru tutarda yansıtılması kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin muhasebe politikaları ve açıklamaları Dipnot 2 ve 11'de yer almaktadır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none">• Şirket yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir,• Şirket yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamalar makroekonomik veriler çerçevesinde değerlendirilmiştir,• Değerleme şirketleri tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir,• Şirket yönetiminin faydalandığı değerlendirme uzmanlarının kullandıkları tahmin ve varsayımların (iskonto oranları, piyasa kiralari, emsal fiyatları) değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanlar çalışmalara dahil edilmiştir,• İndirgenmiş Nakit Akımları ("INA") yöntemiyle yapılan değerlemelerde kullanılan tahmini artış oranları, tahmini doluluk oranları, tahmini karlılık ve konaklama ücretleri gibi temel değişkenlerin uygunluğu değerlendirilmiştir,• Duyarlılık analizleriyle değerlendirme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir,• Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden yapılarak aritmetik doğruluğu ve finansal tablolara yansıtılacak değer artış/azalışları kontrol edilmiştir. <p>Buna ek olarak, Not 11 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller notunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında tarafımızca değerlendirilmiştir.</p>

Deloitte.

3) Kilit Denetim Konuları (devamı)

<p>Stoklar</p> <p>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla stoklar, Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık olarak, %57'sini oluşturmaktadır olup, stokların toplam değeri, 579.945.900 TL'dir. Stoklar, kısa vadede satış amaçlı konut projeleri geliştirme maliyetlerinden oluşmakta olup maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerlerin düşük olması ile değerlendirilir.</p> <p>Stokların Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, aktifleştirme ve katılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar ve değer düşüklüğü riski nedeniyle, satılacak konut stokları kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p> <p>Stoklara ilişkin muhasebe politikaları ve açıklamaları Dipnot 2 ve 12'de yer almaktadır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, söz konusu stoklarla ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none">• Cari dönem içerisinde elde edilen yeni arsalar ve projelere ilişkin geliştirme maliyetleri fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırmış ve incelenmiştir.• Cari dönemde stokların elde edilmesi ve üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen proje maliyetleri, borçlanma maliyetleri ve kur farklarının aktifleştirilmesi test edilmiştir.• Stokların net gerçekleştirilebilir değerleri, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmiştir. <p>Buna ek olarak, Not 12 Stoklar notunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında tarafımızca değerlendirilmiştir.</p>
<p>Hasılat</p> <p>Şirket, konut satışlarını, gayrimenkullerin kontrolünün devri gerçekleştiğinde hasılat olarak kayıtlarına alır. Satışı gerçekleştirilen konutların kontrolünün teslim süreleri değişiklik gösterebilmektedir.</p> <p>Bu kapsamda, satışları yapılan konutların raporlama tarihi itibarıyla kontrol devirlerinin tamamlanmamış olması ihtimali bulunması dolayısıyla ilgili satışların finansal tablolarda yanlış döneme kaydedilme riski mevcuttur. Muhakememize göre, dönemsellik ilkesine aykırılık riskinden dolayı konut satışlarına ilişkin hasılatın finansal tablolarda doğru dönemde kayıtlara alınması kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p> <p>Hasılatın ne zaman finansal tablolara alınacağına ilişkin muhasebe politikası Not 2'de açıklanmış olup, hasılatla ilişkin dipnotlar Not 18'de yer almaktadır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, hasılatın doğru dönemde finansal tablolara alınması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none">• Hasılatın finansal tablolarda doğru dönemde kayıtlara alınmasına ilişkin yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan kontroller değerlendirilmiştir.• Şirket'in satış ve teslim sürecinin analizi için müşteri sözleşmelerinden örnekler seçilmiş ve teslim şartlarına göre oluşan hasılatın kayıtlara alınma yöntemi değerlendirilmiştir.• Satışı gerçekleşen konutlara ilişkin teslim tutanakları incelenmiş ve teslim şartlarının karşılanıp hasılatın muhasebe kayıtlarına alınması hususu test edilmiştir. <p>Buna ek olarak, Dipnot 18'de Hasılat notunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında tarafımızdan değerlendirilmiştir.</p>

Deloitte.

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

Deloitte.

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

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

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

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

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

Deloitte.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklümlüklere İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 14 Şubat 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

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

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



Erdem Taş, SMMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 14 Şubat 2022

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 – 47

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2020
	Dipnot referansları		
Dönen varlıklar		620,198,207	628,309,112
Nakit ve nakit benzerleri	5	5,833,057	3,001,809
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7,25	6,163,076	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	4,141,110	2,606,342
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	17	10,489,709	216
Stoklar	12	579,945,900	620,386,624
Peşin ödenmiş giderler	9	2,056,325	2,314,121
Diğer dönen varlıklar	10	11,569,030	-
Duran varlıklar		386,308,526	425,207,417
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1,041	1,041
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	369,625,000	355,990,000
Maddi duran varlıklar	13	6,993,246	6,552,646
Diğer duran varlıklar	10	9,689,239	62,663,730
Toplam varlıklar		1,006,506,733	1,053,516,529

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Aralık 2021	Geçmiş dönem 31 Aralık 2020
Kısa vadeli yükümlülükler		284,358,297	584,173,991
Kısa vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara borçlanmalar	6	19,526,182	176,421,123
- İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar	6	-	113,022,994
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	766,899	993,558
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	8,25	-	98,972,779
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	222,150,996	163,713,819
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	163,123	348,079
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	17	2,044,179	5,306,208
Ertelenmiş gelirler	9	36,491,259	24,123,726
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	1,957,911	1,200,205
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	1,257,748	71,500
Uzun vadeli yükümlülükler		2,210,580	97,881,135
Uzun vadeli borçlanmalar	6	2,026,130	2,089,419
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	8,25	-	93,999,706
Ertelenmiş gelirler	9	-	1,528,268
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	184,450	263,742
Özkaynaklar		719,937,856	371,461,403
Ödenmiş sermaye	16	400,000,000	150,000,000
Paylara ilişkin primler/iskontolar		54,942,249	54,692,642
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	3,181,476	3,181,476
Geçmiş yıllar karları		163,634,859	157,106,336
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		47,414	(47,574)
Net dönem karı		98,131,858	6,528,523
Toplam kaynaklar		1,006,506,733	1,053,516,529

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2020
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	18	466,609,988	366,808,714
Satışların maliyeti (-)	18	(338,189,240)	(296,518,984)
Brüt kar		128,420,748	70,289,730
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(4,925,556)	(259,420)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(13,176,852)	(9,518,593)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	63,871,874	4,227,033
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	21	(12,001,923)	(56,044,154)
Esas faaliyet karı		162,188,291	8,694,596
Finansal gelirler	22	15,476,368	3,475,443
Finansal giderler (-)	22	(79,532,801)	(5,641,516)
Vergi öncesi kar		98,131,858	6,528,523
Vergi geliri/ (gideri), net		-	-
Dönem karı		98,131,858	6,528,523
Pay başına kazanç	24	0.2839	0.0755
Diğer kapsamlı gelir/(gider)			
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	15	94,988	16,382
Toplam kapsamlı gelir		98,226,846	6,544,905

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
öz kaynak 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 kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem kan	Özkaynaklar
1 Ocak 2020 bakiyeleri		50,000,000	54,620,122	(63,956)	3,181,476	143,763,391	13,342,945	264,843,978
Sermaye artırımı		100,000,000	72,520	-	-	-	-	100,072,520
Transfer		-	-	-	-	13,342,945	(13,342,945)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	16,382	-	-	6,528,523	6,544,905
31 Aralık 2020 bakiyeleri	16	150,000,000	54,692,642	(47,574)	3,181,476	157,106,336	6,528,523	371,461,403
1 Ocak 2021 bakiyeleri	16	150,000,000	54,692,642	(47,574)	3,181,476	157,106,336	6,528,523	371,461,403
Sermaye artırımı		250,000,000	249,607	-	-	-	-	250,249,607
Transfer		-	-	-	-	6,528,523	(6,528,523)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	94,988	-	-	98,131,858	98,226,846
31 Aralık 2021 bakiyeleri	16	400,000,000	54,942,249	47,414	3,181,476	163,634,859	98,131,858	719,937,856

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

(4)

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2021 tarihinde sona eren
hesap dönemine ait nakit akış tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:			
Dönem karı		98,131,858	6,528,523
Südürlülen faaliyetlerden dönem karı		98,131,858	6,528,523
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13,20	1,891,808	608,877
Stok değer düşüklüğü karşılığı/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	(39,596,108)	55,923,440
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	1,838,027	1,349,711
Diğer karşılıklara ile ilgili düzeltmeler	15, 21	1,186,248	-
Alacaklardan değer düşüklüğü/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	20, 21	846,650	71,645
Faiz (gelir)/ giderleri ile ilgili düzeltmeler, net	22	10,587,247	2,368,834
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	21	(40,868,108)	(2,735,603)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	18	(8,580,000)	(930,000)
Kar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	22	(1,439,854)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(1,519,090)	(3,413,950)
İlişkili taraflardan taraflardan ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(6,163,076)	-
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		30,053,640	17,803,858
Stoklardaki azalış/ (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		252,777,033	(179,879,635)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		503,134	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		(53,050,123)	27,804,616
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		(252,785,532)	-
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflara diğer borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		7,004,659	(8,099,771)
Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akışları		818,413	(82,599,455)
Ödenen kıdem tazminatları (-)	15	(85,420)	(60,065)
Ödenen personel primleri (-)	15	(1,049,559)	(405,082)
Ödenen izin ücretleri (-)	15	(24,634)	(274,202)
Vergi iadeleri/ (ödemeler)		(245,338)	(611,281)
Yapı cezası ödemeleri (-)		(155,880)	-
Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit akışları		(742,418)	(83,950,085)
Yatırım faaliyetlerinde kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	18	36,220,000	27,100,000
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(406,892)	-
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(1,984,320)	(4,316,244)
Alınan faiz	22	4,896,071	616,594
Yatırım faaliyetlerden kaynaklanan/ (kullanılan) nakit akışları		38,724,859	23,400,350
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları			
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		101,555,420	767,445,110
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		(214,578,414)	(967,992,590)
Kredi kullanımına istinaden nakit girişi		19,473,505	335,000,000
Kredi ödemelerine ilişkin nakit çıkışı		(176,368,446)	(160,393,962)
Ödenen faiz		(15,483,318)	(35,502,867)
Sermaye artırımından kaynaklanan nakit girişleri		250,249,607	100,072,520
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit		(35,151,646)	38,628,211
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		2,830,795	(21,921,524)
Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	5	3,000,917	24,922,441
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler	5	5,831,712	3,000,917

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

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

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2021	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2020
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0.01	5,000	0.01	5,000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	74.91	299,678,545	75.67	113,516,327
Diğer	(B)	25.08	100,316,455	24.32	36,478,673
		100.00	400,000,000	100.00	150,000,000

Payların Tertibi / Grubu	Pay Adedi	31 Aralık 2021 Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)	Pay Adedi	31 Aralık 2020 Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)
A	5,000	1	5,000	1

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 14 Şubat 2022 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

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

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

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 değerlerle değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkuller hariç, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Netleştirme/ mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, 1 Ocak – 31 Aralık 2021 dönemine ait finansal tabloları işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde hazırlamıştır.

2.1.2 Portföy sınırlamalarına uyum

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2 . Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

i) 2021 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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

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

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

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

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

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

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

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

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

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar

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

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

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

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

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

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması'nda Yapılan Değişiklik

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

TFRS 9 Finansal Araçlar'da Yapılan Değişiklik

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

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler'de Yapılan Değişiklik

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

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

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

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

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

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

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

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

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

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 Ertelenmiş Vergi

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

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

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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 Ölçümlenme

"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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettü gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2 . Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ticari alacaklar

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

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

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

Ticari borçlar

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

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

Yabancı para işlemleri

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

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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

Maddi duran varlıklar

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

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

	Yıllar
Taşıtlar	5
Döşeme ve demirbaşlar	3-5

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2 . Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi 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.

Stoklar

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

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 yükümlülüğün güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

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

Kıdem tazminatı karşılığı

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

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

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 31 Aralık 2021 itibarıyla geçerli olan 8,284.51 TL tavan tutarı (31 Aralık 2020: 7,117.17 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 muhasebeleştirilmektedir.

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Gayrimenkulün satışı

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

Faiz gelir ve gideri

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

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

Ödenmiş sermaye

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

Hisse başına kazanç

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

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

Nakit akım raporlaması

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2 . Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira yükümlülükleri

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

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, 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 bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- (e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endeks 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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarda gerçeğe uygun değerinden taşınan 369,625,000 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır. Gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan tahmin ve varsayımlar ilgili notta açıklanmıştır.

Devreden KDV'nin muhasebeleştirilmesi

Dipnot 10'da açıklandığı üzere, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, devreden KDV tutarının 11,569,030 TL'lik kısmından kısa vadede yararlanılacaktır. Kalan 9,689,239 TL ise işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde mevcut ve ileride gerçekleşecek projeler neticesinde kaydedilecek KDV ve diğer ödenecek vergi ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi yolu ile uzun vadede yararlanılması planlanmaktadır.

Cari oran dengesi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 620,198,207 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 284,358,297 TL olup, dönen varlıklar, kısa vadeli yükümlülüklerin 335,839,910 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.

Borçlanma maliyetleri

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.5 Bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
	BDK	BDK
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	120,000	75,000
Toplam	120,000	75,000

2.6 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Cari dönemde Şirket önceki dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapmıştır. Sınıflamaların niteliği, nedeni ve tutarları aşağıda açıklanmıştır:

- Şirket yönetimi, 2020 yılında kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda 1,402,380 TL tutarındaki şüpheli ticari alacak karşılık iptali'ni "Genel Yönetim Giderleri" altında sunmuştur. Şirket yönetimi cari dönem finansal tablolarında, bu tutarları "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler" hesabına sınıflamıştır.

3. İş ortaklıkları

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

4. Bölümlere göre raporlama

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

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Banka		
- vadesiz mevduat	3,104,364	966,357
- vadeli mevduat	2,728,693	2,035,452
Finansal durum tablosu nakit ve nakit benzerleri	5,833,057	3,001,809
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	(1,345)	(892)
Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri	5,831,712	3,000,917

Vadeli mevduatlar	Faiz oranı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
TL – 1 Ocak 2022 vadeli	%18.00	2,728,693	-
TL – 4 Ocak 2021 vadeli	%16.00	-	1,260,552
TL – 4 Ocak 2021 vadeli	%16.00	-	774,900

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

Kısa vadeli borçlanmalar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar		
- Denizbank A.Ş. (1)	19,473,505	176,227,106
- Deniz Finansal Kiralama A.Ş.(2)	52,677	194,017
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli borçlanmalar		
- Borçlanma aracı ihracı (3)	-	113,022,994
Toplam	19,526,182	289,444,117
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli borçlanmalar		
- Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (4)	766,899	993,558
Toplam	766,899	993,558
Uzun vadeli borçlanmalar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar		
- Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (4)	2,026,130	2,089,419
Toplam	2,026,130	2,089,419

- (1) Şirket, Denizbank A.Ş. Maslak Ticari Şubesinden %25,00 faiz oranlı 19,459,316 TL spot kredi kullanmış olup, söz konusu kredinin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla birikmiş faizi 14,189 TL'dir (31 Aralık 2020: %18.25 faiz oranlı 175,976,506 TL tutarında spot kredi kullanılmış olup, söz konusu kredinin birikmiş faizi 250.600 TL'dir).
- (2) Deniz Finansal Kiralama A.Ş. aracılığıyla, yapılan kiralama sözleşmelerine ilişkin tutarlardır.
- (3) Şirket, 10 Şubat 2021 tarihinde 11 Mayıs 2021 vadeli 17.75% faiz oranlı 100,000,000 TL nominal değerli borçlanma aracı ihraç etmiş olup, söz konusu tahvil vadesinde itfa edilmiştir. (31 Aralık 2020: Şirket, 16 Aralık 2020 tarihinde 10 Mart 2021 vadeli TLREF+1,30 % değişken faiz oranlı 67,000,000 TL nominal değerli ve 23 Mart 2020 tarihinde 22 Mart 2021 vadeli TLREF+0.15 % değişken faiz oranlı 41,850,000 TL tutarlı borçlanma aracı ihraç etmiş olup, söz konusu tahvillere ilişkin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla birikmiş faizi 4,172,994 TL'dir).
- (4) TFRS 16 uygulama kapsamındaki kiralama sözleşmeleri gereği katlanılan yükümlülük tutarlarına ilişkin bakiyelerdir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

7. Ticari alacaklar

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (1)	6,163,076	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (2)	2,561,367	2,920,583
Alacak senetleri (2)	2,000,000	1,187,343
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(420,257)	(1,501,584)
Ticari alacaklar, net	10,304,186	2,606,342

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

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

Şüpheli alacaklar karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak	1,501,584	1,429,939
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)	795,327	1,474,025
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-) (*)	(1,876,654)	(1,402,380)
31 Aralık	420,257	1,501,584

(*) Tutar'ın; 1,065,649 TL'lik kısmı 30 Kasım 2021 tarihli Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden takibi bırakılan şüpheli ticari alacaklara ait karşılıkların ve ilgili alacağın finansal durum tablosundan çıkarılmasından kaynaklanmaktadır. Kalan 811,005 TL, dönem içinde tahsil edilmiştir (Not 21).

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

8. Ticari borçlar

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir;

Kısa vadeli ticari borçlar:	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:		
Satıcılar	6,070	19,656
Borç senetleri (3)	-	20,637,720
Proje geliştirme borçları (2)	222,144,926	143,056,443
İlişkili taraflara ticari borçlar (1)	-	98,972,779
Toplam	222,150,996	262,686,598

- (1) İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Tarabya mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller, üzerindeki "Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ile tesis edilmiş hak ve yükümlülükler, ilişkili taraf DenizBank A.Ş. ile imzalanan 14 Mart 2018 tarihli devir sözleşmesi ile üzerinde proje geliştirmek üzere devir alınmıştır. "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış ve geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır. İlgili bakiyenin faiz oranı yıllık %1.06'dır. İlgili borcun tamamı 2021 yılında ödenerek kapanmıştır.
- (2) Projeler kapsamında oluşan maliyetler ile arsa tahakkuk giderleri için ödenecek tutarlardır.
- (3) Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme mahallesinde geliştirilmekte olan proje kapsamında alınan 928 ada, 3 parselde kayıtlı yüzölçümü 4,469.75 m2 olan gayrimenkulün, 48 ay vadeli toplam 6,348,160 Avro alım bedeli üzerinden 24 Kasım 2017 tarihinde satın alınması ile oluşan tutardır. İlgili borcun tamamı 2021 yılında ödenerek kapanmıştır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir;

Uzun vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara ticari borçlar (1)	-	93,999,706
Toplam	-	93,999,706

- (1) İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Tarabya mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller, üzerindeki "Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ile tesis edilmiş hak ve yükümlülükler, ilişkili taraf DenizBank A.Ş. ile imzalanan 14 Mart 2018 tarihli devir sözleşmesi ile üzerinde proje geliştirmek üzere devir alınmıştır. "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış ve geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır. İlgili bakiyenin faiz oranı yıllık %1.06'dır. İlgili borcun tamamı 2021 yılında ödenerek kapanmıştır.

9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderler detayları aşağıda verilmiştir;

Peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar (1)	1,760,627	1,833,518
Peşin ödenen vergiler	245,338	101,826
Gelecek aylara ait giderler	45,170	289,583
Verilen sipariş avansları	5,190	89,194
Toplam	2,056,325	2,314,121

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler (devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler detayları aşağıda verilmiştir;

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan sipariş avansları (1)	36,434,079	24,070,236
Gelecek aylara ait kira gelirleri (2)	57,180	53,490
Toplam	36,491,259	24,123,726

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ertelenmiş gelirler (2)	-	1,528,268
Toplam	-	1,528,268

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

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

10. Diğer dönen ve duran varlıklar

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar detayları aşağıda verilmiştir;

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	11,569,030	-
Toplam	11,569,030	-

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla diğer duran varlıklar detayları aşağıda verilmiştir;

Diğer duran varlıklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları (1)	9,689,239	62,663,730
Toplam	9,689,239	62,663,730

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Istanbul Bahçeşehir AVM	74,630,000	77,310,000
Ankara – Göksu AVM	48,695,000	47,070,000
Ankara – C Blok İş Merkezi (Metrokent Mağaza) (*)	-	8,245,000
Ankara – A Blok Kreş / Ana Okulu (*)	-	5,215,000
Karaköy Otel Binası	75,000,000	67,650,000
Le Chic Bodrum Otel Binası	171,300,000	150,500,000
Toplam	369,625,000	355,990,000

(*) İlgili gayrimenkuller 30 Aralık 2021 tarihinde satılmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılan tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Tahmin ve varsayımlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kira değeri (br m ²) (TL)	26 -127	10 -115
Kapitalizasyon oranı (%)	4.00 – 7.00	4,00 – 6,50
Satış değeri (br m ²) (TL)	4,790 – 37,538	2,400 – 33,900
İskonto oran (%) (TL)	11.50	12.00
İskonto oran (%) (ABD Doları)	13.75	12.00
Doluluk oranı (%)	78 – 85	71 – 84
Kira artış oranı (%) (TL)	4.00	3.00
Kira artış oranı (%) (ABD Doları)	3.00	3.00

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2021	2020
1 Ocak açılış bakiyesi	355,990,000	218,679,805
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları	406,892	-
Stoklardan transferler (1)	-	160,744,592
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	(27,640,000)	(26,170,000)
Değerleme etkisi (Not 21)	40,868,108	2,735,603
31 Aralık	369,625,000	355,990,000

(1) Le Chic Bodrum Projesi'nde bulunan Le Chic Bodrum otel binası, bütün hakları devralınarak yatırım amaçlı gayrimenkullere dahil edilmiştir.

İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM

Istanbul 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.

30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 4,390,000 TL olan E Blok'ta konumlu 1 nolu bağımsız bölüm, 5 Mart 2021 tarihinde 5,400,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır. 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 9,550,000 TL olan F Blok'ta konumlu 2,4,11,12,13,14,15,16,19,20,21,23,24 nolu bağımsız bölümler, 12 Kasım 2021 tarihinde toplam 13,000,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır. 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 240,000 TL olan G Blok'ta konumlu 34 nolu bağımsız bölüm, 03 Aralık 2021 tarihinde 820,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

Bu bölüm 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2021 tarihli değerlendirme raporunda belirlenmiş olan **74,630,000 TL** (31 Aralık 2020: 77.310.000 TL) olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

ANKARA- GÖKSU AVM

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

Bu bölüm 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, 28 Aralık 2021 tarihli değerlendirme raporunda belirlenmiş olan **48,695,000 TL** (31 Aralık 2020: 47,070,000 TL) olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

ANKARA – C BLOK İŞ MERKEZİ (METROKENT MAĞAZA)

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

30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 8,245,000 TL olan C Blok'ta konumlu 26 adet bağımsız bölüm, 30 Aralık 2021 tarihinde 9,750,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

Bu bölüm, 31 Aralık 2021 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul portföyümüzde bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 8,245,000 TL).

ANKARA – A BLOK KREŞ / ANA OKULU

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

30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 5,215,000 TL olan A Blok'ta konumlu 1 adet bağımsız bölüm, 30 Aralık 2021 tarihinde 7,250,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

Bu bölüm, 31 Aralık 2021 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul portföyümüzde bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 5,215,000 TL).

KARAKÖY BİNASI

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

Bu bölüm 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2021 tarihli değerlendirme raporunda belirlenmiş olan **75,000,000 TL** olarak finansal tablolarda yer almaktadır (31 Aralık 2020: 67,650,000 TL).

LE CHIC BODRUM OTEL BİNASI

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

Bu bölüm 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, 28 Aralık 2021 tarihli değerlendirme raporunda belirlenmiş olan **171,300,000 TL** olarak finansal tablolarda yer almaktadır (31 Aralık 2020: 150,500,000 TL).

12. Stoklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Tarabya Projesi	276,424,694	423,073,440
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(16,327,332)	(55,923,440)
Tarabya Projesi	260,097,362	367,150,000
Bodrum Projesi	319,848,538	253,236,624
Toplam	579,945,900	620,386,624

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

12. Stoklar (devamı)

Stok değer düşüklüğü karşılığı	2021	2020
1 Ocak açılış bakiyesi	55,923,440	-
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 21)	-	55,923,440
Dönem içinde iptal edilen karşılıklar (*)	(39,596,108)	-
31 Aralık kapanış bakiyesi	16,327,332	55,923,440

(*) 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 itibarı ile 36 adedi satılmıştır.

BODRUM PROJESİ - BODRUM LE CHIC

Muğla İli, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme mahallesi, Asarlık mevkiinde 928 ada 2 parsel, 929 ada 3 parsel ve 928 ada 5 parsel üzerinde geliştirilen gayrimenkul projesi kapsamında üretilen 95 adet bağımsız bölümden, rapor tarihi itibarıyla 47 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

13. Maddi duran varlıklar

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve amortismanlarının gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2021
Maliyet				
Taşıtlar	-	607,896	-	607,896
Döşeme ve demirbaşlar	4,908,373	1,376,425	-	6,284,798
Kullanım hakkı varlıkları	3,283,154	348,087	-	3,631,241
	8,191,527	2,332,408	-	10,523,935
Birikmiş amortisman				
Taşıtlar	-	(119,118)	-	(119,118)
Döşeme ve demirbaşlar	(568,161)	(1,105,125)	-	(1,673,286)
Kullanım hakkı varlıkları	(1,070,720)	(667,565)	-	(1,738,285)
	(1,638,881)	(1,891,808)	-	(3,530,689)
Net kayıtlı değer	6,552,646			6,993,246
	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2020
Maliyet				
Döşeme ve demirbaşlar	592,129	4,316,244	-	4,908,373
Kullanım hakkı varlıkları	2,874,375	408,779	-	3,283,154
	3,466,504	4,725,023	-	8,191,527
Birikmiş amortisman				
Döşeme ve demirbaşlar	(537,678)	(30,483)	-	(568,161)
Kullanım hakkı varlıkları	(492,326)	(578,394)	-	(1,070,720)
	(1,030,004)	(608,877)	-	(1,638,881)
Net kayıtlı değer	2,436,500	-	-	6,552,646

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

14. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	163,123	348,079
Toplam	163,123	348,079

15. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli karşılıkların detayı aşağıda açıklanmıştır:

Kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		
- İzin karşılığı	131,916	114,651
- Prim karşılığı	1,825,995	1,085,554
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>		
- Ceza karşılığı	1,227,748	71,500
- Diğer	30,000	-
Toplam	3,215,659	1,271,705

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İzin karşılığı	2021	2020
1 Ocak itibari ile karşılık	114,651	151,543
Dönem için hareket	41,899	237,310
Ödenen izin (-)	(24,634)	(274,202)
Dönem sonu	131,916	114,651

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla prim karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Prim karşılığı	2021	2020
1 Ocak itibari ile karşılık	1,085,554	450,000
Dönem için hareket	1,790,000	1,040,636
Ödenen prim (-)	(1,049,559)	(405,082)
Dönem sonu	1,825,995	1,085,554

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli karşılıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	2021	2020
1 Ocak itibari ile karşılık	71,500	71,500
Dönem için hareket (Not 21)	1,186,248	-
Dönem sonu	1,257,748	71,500

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

15. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar (devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıda açıklanmıştır:

Uzun vadeli karşılıklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		
- Kıdem tazminatı karşılığı	184,450	263,742
Toplam	184,450	263,742

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kıdem karşılığı tablosu aşağıdaki gibidir:

Kıdem karşılığı	2021	2020
1 Ocak itibari ile karşılık	263,742	252,042
Dönem için hareket	101,116	88,147
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	(94,988)	(16,382)
Ödemeler (-)	(85,420)	(60,065)
Dönem sonu	184,450	263,742

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 8,284.51 TL (31 Aralık 2020: 7,117.17 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür.

16. Özkaynaklar

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

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

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2021	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2020
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0.01	5,000	0.01	5,000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	74.91	299,678,545	75.67	113,516,327
Diğer	(B)	25.08	100,316,455	24.32	36,478,673
		100.00	400,000,000	100.00	150,000,000

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.

Şirket'in 150,000,000 TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakit olmak üzere 250,000,000 TL arttırılarak 400,000,000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin bedelli sermaye arttırımı, 14 Temmuz 2021 tarihinde tescil edilmiş olup tamamlanmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

16. 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 işlem'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 ortalamada 3.74 TL'dan satılmıştır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yasal yedekler (*)	3,181,476	3,181,476
Toplam	3,181,476	3,181,476

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

Kar dağıtımı

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

17. Diğer alacak ve borçlar

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11,352,037	216
Şüpheli diğer alacak karşılığı (-)	(862,328)	-
Toplam	10,489,709	216

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı, aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Depozito ve teminatlar	1,315,824	673,067
Diğer borçlar	728,355	4,633,141
Toplam	2,044,179	5,306,208

18. Satışlar ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Satılan ticari mallar (Konut satış) geliri		
- Tarabya Projesi	201,185,418	123,917,537
- Bodrum Projesi	208,966,592	199,030,847
Gayrimenkul satış geliri	36,220,000	27,100,000
Kira geliri	22,704,255	20,656,234
Diğer gelirler	101,625	95,426
ladeler	(2,567,902)	(3,991,330)
Toplam	466,609,988	366,808,714

Satışların maliyeti (-)	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Satılan ticari mallar (Konut) giderleri (-)		
- Tarabya Projesi	(150,169,734)	(104,249,811)
- Bodrum Projesi (-)	(153,172,051)	(161,266,827)
Satılan gayrimenkul maliyeti	(27,640,000)	(26,170,000)
Bina yönetim giderleri (-)	(7,115,319)	(4,704,555)
Diğer (-)	(92,136)	(127,791)
Toplam	(338,189,240)	(296,518,984)

19. Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Reklam ve tanıtım giderleri (*)	(4,925,556)	(259,420)
Toplam	(4,925,556)	(259,420)

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

20. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Personel ücret ve giderleri	(6,424,468)	(4,806,837)
Amortisman gideri (Not 13)	(1,891,808)	(608,877)
Şüpheli alacaklar karşılık gideri (*)	(1,657,655)	(1,474,025)
Sermaye artırım gideri	(1,228,206)	(498,807)
Danışmanlık gideri	(427,190)	(321,290)
Ofis giderleri	(312,447)	(161,099)
Araç giderleri	(179,378)	(345,584)
Genel kurul giderleri	(38,879)	(30,717)
Diğer	(1,016,821)	(1,271,357)
Toplam	(13,176,852)	(9,518,593)

(*) Tutar'ın; 795,327 TL'lik kısmı ticari alacaklara istinaden ayrılan karşılıktan oluşmaktadır (Not 7). Kalan tutar olan 862,328 TL'lik kısım ise diğer alacaklara istinaden ayrılan karşılıktan oluşmaktadır.

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışı (Not 11)	40,868,108	2,735,603
Stok değer düşüklüğü karşılık iptali	21,018,424	-
Konusu kalmayan karşılık iptali (Not 7) (*)	811,005	1,402,380
Diğer (**)	1,174,337	89,050
Toplam	63,871,874	4,227,033

(*) Tutar'ın tamamı konusu kalmayan şüpheli ticari alacak karşılığıdır.

(**) Tutar'ın büyük çoğunluğu satışı yapılan yatırım amaçlı gayrimenkullere ait geçmiş dönemlere ait gerçeğe uygun değer artışlarının iptallerinden kaynaklanmaktadır.

Esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Kur farkı gideri	(10,609,239)	-
Diğer karşılık giderleri (Not 15)	(1,186,248)	-
Stok değer düşüklüğü karşılığı (Not 12)	-	(55,923,440)
Diğer	(206,436)	(120,714)
Toplam	(12,001,923)	(56,044,154)

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

22. Finansal gelirler ve giderler

Finansal gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Kur farkı gelirleri	9,140,443	2,858,849
Faiz gelirleri	4,896,071	616,594
Reeskont geliri	1,439,854	-
Toplam	15,476,368	3,475,443

Finansal giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Kur farkı giderleri (*)	(63,258,719)	(2,624,115)
Faiz giderleri	(15,483,318)	(2,985,428)
Diğer finansman giderleri	(790,764)	(31,973)
Toplam	(79,532,801)	(5,641,516)

(*) Tutarın büyük çoğunluğu; İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Tarabya mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no'lu parseller üzerinde proje geliştirmek üzere, bu parseller üzerindeki Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile tesis edilmiş hak ve yükümlülükler ilişkili taraf DenizBank A.Ş. ile imzalanan 14 Mart 2018 tarihli devir sözleşmesi ile 48 ay vadeli 47 milyon Amerikan Doları karşılığı devir alınarak "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır. İlgili sözleşmeye istinaden, ana sözleşmedeki nakit akışlarının türev işlem doğurması dolayısı ile ilgili tutarın 61.896,582 TL'lik kısmı ana sözleşme'den kaynaklı türev kur farklarından oluşmaktadır.

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

24. Hisse başına kazanç

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Tedavüldeki hisse senedi adedi:		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	150,000,000	150,000,000
Nakit sermaye artışı	250,000,000	-
31 Aralık itibarıyla (toplam)	400,000,000	150,000,000
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi	345,628,663	86,438,356
Net dönem karı / (zararı) (TL)	98,131,858	6,528,523
Hisse başına kar / (zarar) (TL) (0,01 TL nominal karşılığı) (*)	0.2839	0.0755

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

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

25. İlişkili taraf açıklamaları

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

Kısa vadeli borçlanmalar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Denizbank A.Ş. (Not 6)	19,473,505	176,227,106
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Not 6)	52,677	194,017
Toplam	19,526,182	176,421,123
Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Denizbank A.Ş. (Not 8) (*)	-	98,972,779
Toplam	-	98,972,779
Uzun vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Denizbank A.Ş. (Not 8) (*)	-	93,999,706
Toplam	-	93,999,706

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ekspres Bilgi İşlem Ticaret A.Ş. (Not 7)	6,163,076	-
Toplam	6,163,076	-

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Denizbank Maslak Ticari Şubesi vadesiz mevduat hesabı	3,104,364	966,357
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	2,728,693	2,034,560
Denizbank Maslak Ticari Şubesi Tahsil Çekleri	2,000,000	876,957
Toplam	7,833,057	3,877,874

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	6,874,637	9,490,892
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	71,640	66,017
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtılmaları)	43,520	56,504
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	23,460	15,541
Denizbank A.Ş. (banka komisyonu ücreti)	40,652	966
Denizbank A.Ş. (İç kontrol gideri)	122,487	16,000
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	466,265	2,211,839
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	352,790	1,697,190
Intertech Bilgi İşlem ve Paz. Tic. A.Ş. (E-Defter ücreti)	-	3,210
Ekspres Bilgi İşlem Ticaret A.Ş. (Masraf Yansıtılmaları)	1,140,453	-
Toplam	9,135,904	13,558,159

İlişkili taraflardan alınan gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Denizbank A.Ş. (Faiz gelirleri)	4,896,071	615,702
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	556,228	1,395,931
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş. (Kira gelirleri)	5,653,025	1,650,000
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş. (Diğer Gelirler)	496,353	-
Toplam	11,601,677	3,661,633

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	3,310,102	2,244,904
Toplam	3,310,102	2,244,904

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

Finansal risk faktörleri

Şirket, 31 Aralık 2021 ve 2020 hesap dönemi faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski) ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket'in finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Faiz oranı riski yönetimi

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

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Sabit Faizli Araçlar		
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Borçlanmalar (kiralama yükümlülükleri)	2,845,706	3,276,994
Borçlanmalar (tahvil ve kredi)	19,473,505	176,227,106
Ticari borçlar	222,150,996	356,686,304
<i>Değişken faizli finansal araçlar</i>		
Borçlanmalar (Tahvil)	-	113,022,994

Fiyat riski

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

Kredi riski

Şirket'in finansal araçlardan dolayı maruz kaldığı kredi riskine ilişkin detaylı bilgi 26'nci dipnotta verilmiştir.

Kur riski yönetimi

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	ABD Doları
31 Aralık 2021	12.9775
31 Aralık 2020	7.3405

	EURO
31 Aralık 2021	14.6823
31 Aralık 2020	9.0079

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

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

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

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 artış ifade eder.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
	Yabancı para TL karşılığı	Yabancı para TL karşılığı
%20 artışın kar / zarar etkisi	606,300	(3,943,459)
%20 azalışın kar / zarar etkisi	(606,300)	3,943,459

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Likidite risk yönetimi

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

Likidite riski tablosu:

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

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

31 Aralık 2020							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	19,656	-	262,666,942	93,999,706	-	-	356,686,304
Borçlanmalar	176,227,106	113,465,402	745,167	2,089,419	-	-	292,527,094
Diğer borçlar	-	5,306,208	-	-	-	-	5,306,208
Toplam	176,246,762	118,771,610	263,412,109	96,089,125	-	-	654,519,606

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

27. Finansal araçlar

Finansal Araçlar Kategorileri:

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

31 Aralık 2020	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	3,001,809	3,001,809
Ticari alacaklar	2,606,342	2,606,342
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	292,527,094	292,527,094
Ticari borçlar	356,686,304	356,686,304
Diğer borçlar	5,306,208	5,306,208

Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

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

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

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

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

	31 Aralık 2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 11)	369,625,000	-	-	369,625,000
Yükümlülükler (Not 6 - 8)	244,470,207	-	244,470,207	-

	31 Aralık 2020	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 11)	355,990,000	-	-	355,990,000
Yükümlülükler (Not 6 - 8)	649,213,398	-	649,213,398	-

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

27. Finansal araçlar (devamı)

Değerlemeler sırasında kullanılan yöntemler ve varsayımlar şöyledir:

İstanbul – Karaköy Otel Binası:

Değerleme konusu taşınmaz için Emsal Karşılaştırma Analizi yöntemi 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:

Değerleme raporuna konu gayrimenkullerin değer takdirinde Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı kullanılmış olup konu taşınmazların ticari fonksiyonlu olması nedeni ile Gelir Yaklaşımı ile ulaşılan değerlerin Pazar değerine daha gerçekçi yansıtacağı kanaatine varılmış ve bu yöntem lehinde uyumlaştırma yapılmıştır. Değerleme çalışmasında taşınmazlarla rekabet edebilecek emsal mülkler için kiralar incelenmiş, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, buldukları lokasyon dikkate alınarak nihai değer takdiri yapılmıştır.

Le Chic Bodrum Otel Binası:

Değerleme raporuna konu gayrimenkullerin değer takdirinde "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 önceki çalışmalar dikkate alınarak gelir kapitalizasyonu yaklaşımları birlikte kullanılmış olup gelir kapitalizasyonu yaklaşımına % 100 oranında ağırlık verilmiştir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

27. 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
31 Aralık 2021						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	6,163,076	4,141,110	-	10,490,750	2,728,693	3,104,364
(*)						
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	6,163,076	4,561,367	-	10,490,750	2,728,693	3,104,364
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	(420,257)	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

27. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

31 Aralık 2020	Alacaklar							
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Vadesiz Mevduat	Vadeli Mevduat		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	2,606,342	-	1,257	-	2,035,452	966,357	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değerleri	-	2,606,342	-	1,257	-	2,035,452	966,357	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

27. Finansal araçlar (devamı)

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

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

28. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibariyle teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar	3,029,524	673,067

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen teminat mektupları		

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

A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRL'lerin toplam tutarı (*)	14,425,182	85,000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRL'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu (**)	-	3,040,000
D. Diğer verilen TRL'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRL'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRL'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRL'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	14,425,182	3,125,000

(*) Zincirlikuyu Vergi Dairesi'ne KDV alacağının tahsili için 13,200,000 TL ve devam eden davalar için mahkemelere 1,225,182 TL kendi tüzel kişiliğimiz adına teminat mektubu verilmiştir.

(**) Bodrum gayrimenkul projesi kapsamında şantiye elektriği aboneliği için Muğla İli, Bodrum İlçesi elektrik idaresi Aydem Elektrik Parakende Satış A.Ş.'ne, verilen 11 Ekim 2017 tarihli 40.000 TL tutarında teminat mektubu ve Şirket'in Tarabya gayrimenkul projesi kapsamında imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereği verilen 3.000.000 TL tutarında teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Şirket tarafından verilen TRL'ler 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibariyle TL cinsindedir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

28. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

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

b) 31 Aralık 2021 itibarıyla gayrimenkuller bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

İstanbul-Bahçeşehir Avm

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

Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 118,56 m²'lik kısımda irtifak hakkı bulunmaktadır.

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

H Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15 yıl müddetle 5,370,000 TL bedel karşılığında kira şerhi vardır.

G Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde 5.370.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi ve 755.164 TL tutarında kira şerhi bulunmaktadır.

İstanbul-Karaköy Otel Binası

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

c) 31 Aralık 2021 itibarıyla Şirket'in devam eden davalarının konuları itibarı ile sınıflaması, aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	Dava sayısı
İcra takipleri	47
Lehe açılan davalar	
- Kira alacağı ve tahliye davaları	11
Aleyhe davalar	
- Tasarrufun iptali ve diğer	10
Toplam	68

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.

29. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Yoktur.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

30. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket, 31 Aralık 2021 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 çerçevesinde hazırlanmıştır.

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(b)	5,833,057	3,001,809
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(a)	949,570,900	976,376,624
C	İştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		51,102,776	74,138,096
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1.Md. 3/(p)	1,006,506,733	1,053,516,529
E	Finansal borçlar	III-48.1.Md. 31	22,319,211	289,692,507
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	719,937,856	371,461,404
	Diğer kaynaklar		264,249,666	392,362,617
D	Toplam kaynaklar	III-48.1.Md. 3/(p)	1,006,506,733	1,053,516,529

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
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)	5,832,325	3,000,917
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	Gayrimandi krediler	III-48.1.Md. 31	14,425,182	3,125,000
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)	5,833,057	3,001,809

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	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)	%94	%93	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	%1	%0	≤ %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	%5	%79	≤ %500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/ katılma hesabı	III-48.1.Md. 24/(b)	%1	%0	≤ %10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(I)	%1	%0	≤ %10