

**DENİZ YATIRIM MENKUL  
KIYMETLER ANONİM ŞİRKETİ  
ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Genel Kurulu'na

### A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1) Görüş

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ("Şirket") ve Bağlı Ortaklıkları ("Grup")'un 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal performansını ve konsolide 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 Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan 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 konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

**3) Kilit Denetim Konuları (devamı)**

| <b>Kilit Denetim Konusu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Denetimde Bu Konu Nasıl Ele Alındı</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi</b></p> <p>Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının yaklaşık olarak, %13'ünü oluşturmakta olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri, 709.270.000 TL'dir.</p> <p>Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerleme firması tarafından belirlenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un konsolide finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, değerleme metodları önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve konsolide finansal tablolara doğru tutarda alınması kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin muhasebe politikaları ve açıklamaları Dipnot 2 ve 14'te yer almaktadır.</p> | <p>Denetimimiz sırasında, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin testler ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Grup yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerleme uzmanlarının yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir,</li><li>• Grup yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamalar makroekonomik veriler çerçevesinde değerlendirilmiştir,</li><li>• Değerleme şirketleri tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda kullanılan değerleme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir,</li><li>• Grup yönetiminin faydalandığı değerleme uzmanlarının kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranları, piyasa kiralari, emsal fiyatları) değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanlar çalışmalara dahil edilmiştir,</li><li>• İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") yöntemiyle yapılan değerlemelerde kullanılan tahmini artış oranları, tahmini doluluk oranları, tahmini karlılık ve konaklama ücretleri gibi temel değişkenlerin uygunluğu değerlendirilmiştir.</li><li>• Duyarlılık analizleriyle değerleme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir,</li><li>• Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden yapılarak aritmetik doğruluğu ve finansal tablolara yansıtılacak değer artış/azalışları kontrol edilmiştir,</li></ul> <p>Buna ek olarak, Not 14 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller notunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> |

**3) Kilit Denetim Konuları (devamı)**

| Kilit Denetim Konusu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Denetimde Bu Konu Nasıl Ele Alındı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hasılat</b><br><br>Grup, konut satışlarını, gayrimenkullerin teslimi gerçekleştiğinde hasılat olarak kayıtlarına alır. Satışı gerçekleştirilen konutların teslim süreleri değişkenlik gösterebilmektedir.<br><br>Bu kapsamda, satışların raporlama tarihi itibarıyla teslimatlarının tamamlanmamış olması ihtimali bulunması dolayısı ile ilgili satışların finansal tablolarda satış olarak kaydedilip teslimatı yapılmamış olma riski mevcuttur. Muhakememize göre, konut satışlarına ilişkin hasılatın finansal tablolarda kayıtlara alınması kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.<br><br>Hasılatın ne zaman finansal tablolara alınacağına ilişkin muhasebe politikası Not 2'de açıklanmış olup, hasılatla ilişkin dipnotlar Not 23'te yer almaktadır. | Denetimimiz sırasında, konut satışlarına ilişkin hasılatın finansal tablolara alınması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır.<br><ul style="list-style-type: none"><li>Hasılatın finansal tablolarda kayıtlara alınmasına ilişkin yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan kontroller değerlendirilmiş,</li><li>Grup'un satış ve teslim sürecinin analizi için müşteri sözleşmelerinden örnekler seçilmiş ve teslim şartlarına göre oluşan hasılatın kayıtlara alınma yöntemi değerlendirilmiş,</li><li>Satışı gerçekleşen konutlara ilişkin teslim tutanakları incelenmiş ve teslim şartlarının karşılanıp hasılatın muhasebe kayıtlarına alınması hususu test edilmiştir.</li></ul> Buna ek olarak, Not 23 Hasılat ve Satışların Maliyeti notunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında tarafımızca değerlendirilmiştir. |

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

Grup yönetimi; konsolide 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.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

## 5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Konsolide 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).
- Grup'un 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.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un 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, konsolide 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 Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide 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.

**5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)**

- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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 konsolide 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 aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

**B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklere İlişkin Rapor**

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, konsolide 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 Mehmet Erol'dur.

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

Mehmet Erol, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Şubat 2023

## **İÇİNDEKİLER**

## **SAYFA**

|                                                                |         |
|----------------------------------------------------------------|---------|
| Konsolide finansal tablolar ile ilgili bağımsız denetim raporu | 1 - 7   |
| Konsolide finansal durum tablosu (Bilanço)                     | 7 - 8   |
| Konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu       | 9       |
| Konsolide özkaynak değişim tablosu                             | 10 - 11 |
| Konsolide nakit akış tablosu                                   | 12      |
| Konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar                 | 13 - 68 |

**DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI****31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla****konsolide finansal durum tablosu***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

|                                                 |     | Bağımsız<br>denetimden geçmiş<br>Cari dönem<br>31 Aralık 2022 | Bağımsız<br>denetimden geçmiş<br>Geçmiş dönem<br>31 Aralık 2021 |
|-------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                                                 | Not |                                                               |                                                                 |
| <b>Varlıklar</b>                                |     |                                                               |                                                                 |
| <b>Dönen varlıklar</b>                          |     | <b>4.915.050.144</b>                                          | <b>1.720.186.669</b>                                            |
| Nakit ve nakit benzerleri                       | 5   | 897.653.667                                                   | 183.458.760                                                     |
| Finansal yatırımlar                             | 6   | 154.679.696                                                   | 75.463.304                                                      |
| Ticari alacaklar                                | 9   | 3.233.145.524                                                 | 815.808.284                                                     |
| - ilişkili taraflardan ticari alacaklar         | 29  | 39.682.044                                                    | 10.133.366                                                      |
| - ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar |     | 3.193.463.480                                                 | 805.674.918                                                     |
| Diğer alacaklar                                 | 10  | 221.977.074                                                   | 41.979.881                                                      |
| - ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  |     | 221.977.074                                                   | 41.979.881                                                      |
| Türev araçlar                                   |     | -                                                             | 371.040                                                         |
| Peşin ödenmiş giderler                          | 11  | 5.557.024                                                     | 2.827.313                                                       |
| Stoklar                                         | 12  | 393.170.830                                                   | 579.945.900                                                     |
| Diğer dönen varlıklar                           | 21  | 8.866.329                                                     | 20.332.187                                                      |
| <b>Duran varlıklar</b>                          |     | <b>748.652.587</b>                                            | <b>413.593.787</b>                                              |
| Diğer alacaklar                                 |     | -                                                             | 1.041                                                           |
| Finansal yatırımlar                             | 6   | 1.495.340                                                     | 1.494.057                                                       |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar  | 13  | 4.378.250                                                     | 3.433.689                                                       |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                   | 14  | 709.270.000                                                   | 369.625.000                                                     |
| Maddi duran varlıklar                           | 15  | 8.551.050                                                     | 8.756.735                                                       |
| Maddi olmayan duran varlıklar                   | 16  | 7.116.543                                                     | 7.902.125                                                       |
| Kullanım hakkı varlıkları                       | 17  | 11.232.119                                                    | 12.380.707                                                      |
| Ertelenmiş vergi varlığı                        | 27  | 6.609.285                                                     | 311.194                                                         |
| Diğer duran varlıklar                           | 21  | -                                                             | 9.689.239                                                       |
| <b>Toplam varlıklar</b>                         |     | <b>5.663.702.731</b>                                          | <b>2.133.780.456</b>                                            |

*Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.*

# DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla

konsolide finansal durum tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

|                                                                                              |     | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>Cari dönem<br>31 Aralık 2022 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>Geçmiş dönem<br>31 Aralık 2021 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|                                                                                              | Not |                                                                  |                                                                    |
| <b>Kaynaklar</b>                                                                             |     |                                                                  |                                                                    |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                             |     | <b>3.133.700.821</b>                                             | <b>758.956.218</b>                                                 |
| Finansal borçlar                                                                             | 7   | 2.274.611.670                                                    | 250.516.182                                                        |
| -İlişkili taraflara finansal borçlar                                                         | 29  | 40.000.000                                                       | 69.526.182                                                         |
| -İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar                                                 |     | 2.234.611.670                                                    | 180.990.000                                                        |
| Finansal kiralama yükümlülüğü                                                                | 7   | 6.382.959                                                        | 6.779.323                                                          |
| Ticari borçlar                                                                               | 9   | 617.966.207                                                      | 375.759.872                                                        |
| -İlişkili taraflara ticari borçlar                                                           | 29  | 269.719                                                          | 126.131                                                            |
| -İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                                   |     | 617.696.488                                                      | 375.633.741                                                        |
| İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                  |     | 1.078.806                                                        | 766.899                                                            |
| Diğer borçlar                                                                                | 10  | 17.922.537                                                       | 17.195.298                                                         |
| -İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                                                    |     | 17.922.537                                                       | 17.195.298                                                         |
| Türev araçlar                                                                                |     | -                                                                | 1.727.701                                                          |
| Ertelenmiş gelirler                                                                          | 11  | 41.478.771                                                       | 36.491.259                                                         |
| Dönem karı vergi yükümlülüğü                                                                 | 27  | 77.684.625                                                       | 31.385.439                                                         |
| Borç karşılıkları                                                                            | 18  | 2.840.474                                                        | 3.225.361                                                          |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar                                           | 20  | 27.787.884                                                       | 14.846.983                                                         |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                                                              | 21  | 65.946.888                                                       | 20.261.901                                                         |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                             |     | <b>37.097.197</b>                                                | <b>25.632.098</b>                                                  |
| Finansal borçlar                                                                             | 7   | -                                                                | 1.048.438                                                          |
| -İlişkili taraflara finansal borçlar                                                         | 29  | -                                                                | 1.048.438                                                          |
| Finansal kiralama yükümlülüğü                                                                | 7   | 7.872.549                                                        | 10.335.023                                                         |
| Diğer borçlar                                                                                | 10  | -                                                                | -                                                                  |
| -İlişkili taraflara diğer borçlar                                                            | 29  | -                                                                | -                                                                  |
| -İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                                                    |     | -                                                                | -                                                                  |
| Ertelenmiş gelirler                                                                          | 11  | -                                                                | -                                                                  |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar                                           | 20  | 29.224.648                                                       | 10.017.522                                                         |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü                                                                 | 27  | -                                                                | 4.231.115                                                          |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                           |     | <b>2.492.904.713</b>                                             | <b>1.349.192.140</b>                                               |
| <b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>                                                         |     | <b>2.154.872.912</b>                                             | <b>1.163.150.697</b>                                               |
| Ödenmiş sermaye                                                                              | 22  | 150.000.000                                                      | 150.000.000                                                        |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                                          | 22  | 30.543.138                                                       | 28.235.196                                                         |
| Diğer yedekler                                                                               |     | 25.102.293                                                       | 22.978.343                                                         |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler |     |                                                                  |                                                                    |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)                              |     | (9.904.442)                                                      | (2.918.993)                                                        |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler    |     | (26.251)                                                         | (26.251)                                                           |
| Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları                                            |     | (26.251)                                                         | (26.251)                                                           |
| Geçmiş yıllar karları                                                                        |     | 960.450.510                                                      | 606.828.391                                                        |
| Net dönem karı/(zararı)                                                                      |     | 998.707.664                                                      | 358.054.011                                                        |
| <b>Kontrol gücü bulunmayan paylar</b>                                                        | 28  | <b>338.031.801</b>                                               | <b>186.041.443</b>                                                 |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                                                                      |     | <b>5.663.702.731</b>                                             | <b>2.133.780.456</b>                                               |

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

|                                                                            |        | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş         | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş           |
|----------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                                                                            | Not    | Cari dönem<br>1 Ocak –<br>31 Aralık 2022 | Geçmiş dönem<br>1 Ocak –<br>31 Aralık 2021 |
| Hasılat                                                                    | 23     | 1.358.107.702                            | 575.561.231                                |
| Satışların maliyeti (-)                                                    | 23     | (1.092.138.804)                          | (447.154.667)                              |
| Finans sektörü faaliyetlerinden gelirler (Net)                             | 23     | 1.128.451.274                            | 498.613.219                                |
| <b>Brüt kar</b>                                                            |        | <b>1.394.420.172</b>                     | <b>627.019.783</b>                         |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)                                  | 24, 25 | (48.601.126)                             | (25.112.926)                               |
| Genel yönetim giderleri (-)                                                | 24, 25 | (287.099.793)                            | (146.378.986)                              |
| Araştırma ve geliştirme giderleri (-)                                      | 24, 25 | (1.122.927)                              | (3.067.549)                                |
| Diğer faaliyet giderleri (-)                                               | 26     | (8.716.667)                              | (13.831.008)                               |
| <b>Faaliyet karı/zararı</b>                                                |        | <b>1.048.879.659</b>                     | <b>438.629.314</b>                         |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                                          | 26     | 8.324.955                                | -                                          |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarındaki paylar | 13     | 944.561                                  | (203.222)                                  |
| <b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı/zararı</b>                        |        | <b>1.058.149.175</b>                     | <b>438.426.092</b>                         |
| Finansal gelirler                                                          | 26     | 420.953.185                              | 140.723.833                                |
| Finansal giderler (-)                                                      | 26     | (155.239.834)                            | (100.811.165)                              |
| <b>Vergi öncesi karı/zararı</b>                                            |        | <b>1.323.862.526</b>                     | <b>478.338.760</b>                         |
| <b>Vergi gelir/gideri</b>                                                  | 27     | <b>(173.164.504)</b>                     | <b>(95.668.908)</b>                        |
| - Dönem vergi gideri                                                       |        | (181.486.380)                            | (92.651.969)                               |
| - Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)                                         |        | 8.321.876                                | (3.016.939)                                |
| <b>Dönem kar/zararı</b>                                                    |        | <b>1.150.698.022</b>                     | <b>382.669.852</b>                         |
| <b>Diğer kapsamlı gelir (Vergi sonrası)</b>                                |        | <b>(6.985.449)</b>                       | <b>56.575</b>                              |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları            |        | (9.192.779)                              | 70.719                                     |
| Diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler                                     | 27     | 2.207.330                                | (14.144)                                   |
| <b>Toplam kapsamlı gelir</b>                                               |        | <b>1.143.712.573</b>                     | <b>382.726.427</b>                         |
| <b>Dönem karının dağılımı</b>                                              |        | <b>1.150.698.022</b>                     | <b>382.669.852</b>                         |
| Kontrol gücü olmayan paylar                                                |        | 151.990.358                              | 24.615.841                                 |
| Ana ortaklık payları                                                       |        | 998.707.664                              | 358.054.011                                |
| <b>Toplam kapsamlı gelir</b>                                               |        | <b>1.143.712.573</b>                     | <b>382.726.427</b>                         |
| Kontrol gücü olmayan paylar                                                |        | 151.990.358                              | 24.615.841                                 |
| Ana ortaklık payları                                                       |        | 991.722.215                              | 358.110.586                                |

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI****31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide özkaynaklar değişim tablosu***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

|                                                                                                        | Not       | Ödenmiş sermaye    | Değer artış fonları | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Diğer Yedekler    | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | Net dönem karı / (zararı) | Geçmiş yıllar kar / (zararları) | Ana ortaklığa ait özkaynaklar | Kontrol gücü bulunmayan paylar | Toplam               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|---------------------|-------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| <b>1 Ocak 2021 bakiyeleri</b>                                                                          | <b>22</b> | <b>150.000.000</b> | <b>(26.251)</b>     | <b>28.235.196</b>                   | <b>22.978.343</b> | <b>(2.918.993)</b>                                                                           | <b>358.054.011</b>        | <b>606.828.391</b>              | <b>1.163.150.697</b>          | <b>186.041.443</b>             | <b>1.349.192.140</b> |
| Transferler                                                                                            |           | -                  | -                   | 2.307.942                           | 2.123.950         | -                                                                                            | (358.054.011)             | 353.622.119                     | -                             | -                              | -                    |
| Bağlı Ortaklık sahiplik değişiminin etkisi ve bağlı ortaklığın konsolidasyona dahil edilmesinin etkisi | 2         | -                  | -                   | -                                   | -                 | -                                                                                            | -                         | -                               | -                             | -                              | -                    |
| Net Dönem Karı                                                                                         |           | -                  | -                   | -                                   | -                 | -                                                                                            | 998.707.664               | -                               | 998.707.664                   | 151.990.358                    | 1.150.698.022        |
| <b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>                                                                    |           |                    |                     |                                     |                   |                                                                                              |                           |                                 |                               |                                |                      |
| Kapsamlı gelir                                                                                         |           | -                  | -                   | -                                   | -                 | (6.985.449)                                                                                  | -                         | -                               | (6.985.449)                   | -                              | (6.985.449)          |
| <b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>                                                                   |           | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b>                            | <b>-</b>          | <b>(6.985.449)</b>                                                                           | <b>998.707.664</b>        | <b>-</b>                        | <b>991.722.215</b>            | <b>151.990.358</b>             | <b>1.143.712.573</b> |
| <b>31 Aralık 2022 bakiyeleri</b>                                                                       | <b>22</b> | <b>150.000.000</b> | <b>(26.251)</b>     | <b>30.543.138</b>                   | <b>25.102.293</b> | <b>(9.904.442)</b>                                                                           | <b>998.707.664</b>        | <b>960.450.510</b>              | <b>2.154.872.912</b>          | <b>338.031.801</b>             | <b>2.492.904.713</b> |

*Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.*

**DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI****31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide özkaynaklar değişim tablosu***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

|                                                                                                        | Not       | Ödenmiş sermaye    | Değer artış fonları | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Diğer Yedekler    | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | Net dönem karı / (zararı) | Geçmiş yıllar kar / (zararları) | Ana ortaklığa ait özkaynaklar | Kontrol gücü bulunmayan paylar | Toplam               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|---------------------|-------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| <b>1 Ocak 2020 bakiyeleri</b>                                                                          | <b>22</b> | <b>150.000.000</b> | <b>(26.251)</b>     | <b>16.354.480</b>                   | <b>6.788.843</b>  | <b>(2.975.568)</b>                                                                           | <b>228.549.532</b>        | <b>409.802.058</b>              | <b>808.493.094</b>            | <b>90.346.976</b>              | <b>898.840.070</b>   |
| Transferler                                                                                            |           | -                  | -                   | 11.880.716                          | 16.189.500        | -                                                                                            | (228.549.532)             | 200.479.316                     | -                             | -                              | -                    |
| Bağlı Ortaklık sahiplik değişiminin etkisi ve bağlı ortaklığın konsolidasyona dahil edilmesinin etkisi | 2         | -                  | -                   | -                                   | -                 | -                                                                                            | -                         | (3.452.983)                     | (3.452.983)                   | 71.078.626                     | 67.625.643           |
| Net Dönem Karı                                                                                         |           | -                  | -                   | -                                   | -                 | -                                                                                            | 358.054.011               | -                               | 358.054.011                   | 24.615.841                     | 382.669.852          |
| <b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>                                                                    |           |                    |                     |                                     |                   |                                                                                              |                           |                                 |                               |                                |                      |
| Kapsamlı gelir                                                                                         |           | -                  | -                   | -                                   | -                 | 56.575                                                                                       | -                         | -                               | 56.575                        | -                              | 56.575               |
| <b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>                                                                   |           | -                  | -                   | -                                   | -                 | 56.575                                                                                       | 358.054.011               | -                               | 358.110.586                   | 24.615.841                     | 382.726.427          |
| <b>31 Aralık 2021 bakiyeleri</b>                                                                       | <b>22</b> | <b>150.000.000</b> | <b>(26.251)</b>     | <b>28.235.196</b>                   | <b>22.978.343</b> | <b>(2.918.993)</b>                                                                           | <b>358.054.011</b>        | <b>606.828.391</b>              | <b>1.163.150.697</b>          | <b>186.041.443</b>             | <b>1.349.192.140</b> |

*Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.*

# DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide nakit akış tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

|                                                                                                                | Not      | (Bağımsız<br>denetimden geçmiş)<br>1 Ocak –<br>31 Aralık 2022 | (Bağımsız<br>denetimden geçmiş)<br>1 Ocak –<br>31 Aralık 2021 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                                              |          | <b>(1.411.742.716)</b>                                        | <b>(274.018.565)</b>                                          |
| <b>Dönem karı</b>                                                                                              |          | <b>1.150.698.022</b>                                          | <b>382.669.852</b>                                            |
| <b>Dönem net karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>                                                 |          | <b>167.482.944</b>                                            | <b>7.290.444</b>                                              |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler                                                               | 14.15.16 | 13.489.691                                                    | 10.042.117                                                    |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                                             |          | 31.763.140                                                    | 14.527.601                                                    |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler                             | 20       | 32.148.027                                                    | 12.690.118                                                    |
| Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile ilgili düzeltmeler                                                 | 18       | (384.887)                                                     | 1.837.483                                                     |
| <b>Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler</b>                                                      |          | <b>92.111.691</b>                                             | <b>19.126.690</b>                                             |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler                                                                          |          | (49.014.271)                                                  | (15.103.138)                                                  |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                          |          | 141.125.962                                                   | 34.229.828                                                    |
| <b>Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler</b>                                                              |          | <b>173.164.504</b>                                            | <b>95.668.908</b>                                             |
| Stok değer düşüklüğüne ilişkin düzeltmeler                                                                     |          | 5.473.822                                                     | (39.597.129)                                                  |
| Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler                     |          | -                                                             | 1.356.661                                                     |
| Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler                  |          | 944.561                                                       | 203.222                                                       |
| <b>Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili düzeltmeler</b>                                       |          | <b>(301.454.823)</b>                                          | <b>(44.589.519)</b>                                           |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili düzeltmeler              |          | (290.714.301)                                                 | (40.868.108)                                                  |
| Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili düzeltmeler                         |          | (10.740.522)                                                  | (3.721.411)                                                   |
| <b>Kar (Zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler</b>                                                     |          | <b>151.990.358</b>                                            | <b>(49.448.107)</b>                                           |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                                             |          | <b>(2.631.091.390)</b>                                        | <b>(601.193.637)</b>                                          |
| Finansal yatırımlardaki azalış / (artış)                                                                       |          | (69.421.714)                                                  | (44.794.867)                                                  |
| Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                                         |          | (2.417.337.240)                                               | (389.661.918)                                                 |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)                                                       |          | (29.548.678)                                                  | (7.982.664)                                                   |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)                                               |          | (2.387.788.562)                                               | (381.679.254)                                                 |
| <b>Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler</b>                              |          | <b>(179.997.193)</b>                                          | <b>(33.389.816)</b>                                           |
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış (artış)                                                |          | (179.997.193)                                                 | (33.389.816)                                                  |
| <b>Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)</b>                                                               |          | <b>(154.720.069)</b>                                          | <b>99.115</b>                                                 |
| Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                                           |          | 242.206.335                                                   | (318.599.149)                                                 |
| İlişkili taraflara ticari borçlardaki azalış (artış)                                                           |          | 143.588                                                       | (366.235.548)                                                 |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki azalış (artış)                                                   |          | 242.062.747                                                   | 47.636.399                                                    |
| <b>Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler</b>                                |          | <b>727.239</b>                                                | <b>6.129.969</b>                                              |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler</b>                            |          | <b>(52.548.749)</b>                                           | <b>179.023.029</b>                                            |
| Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)                                                        |          | (122.786.138)                                                 | 169.613.660                                                   |
| Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)                                                    |          | 70.237.389                                                    | 9.409.369                                                     |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                                               |          | <b>(1.312.910.424)</b>                                        | <b>(211.233.341)</b>                                          |
| <b>Alınan temettüler</b>                                                                                       |          | <b>1.388.651</b>                                              | <b>3.553.348</b>                                              |
| Alınan faiz                                                                                                    |          | 49.014.271                                                    | 15.096.335                                                    |
| Ödenen vergiler                                                                                                | 27       | (135.187.194)                                                 | (80.394.767)                                                  |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler                                 | 20       | (14.048.020)                                                  | (1.040.140)                                                   |
| <b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>                                                  |          | <b>(17.789.643)</b>                                           | <b>96.213.377</b>                                             |
| <b>Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit giriş/çıkışları</b>                    |          | <b>(7.165.268)</b>                                            | <b>(7.225.374)</b>                                            |
| Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                                       | 14       | (3.877.882)                                                   | (2.120.844)                                                   |
| Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri                                                      | 14       | 410.961                                                       | -                                                             |
| Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                               | 15       | (3.698.347)                                                   | (5.104.530)                                                   |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri                                              | 14       | -                                                             | 36.220.000                                                    |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                               | 14       | (10.624.375)                                                  | (406.892)                                                     |
| Payların değişimlerinden kaynaklanan nakit girişleri                                                           |          | -                                                             | 67.625.643                                                    |
| <b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                                            |          | <b>1.869.923.297</b>                                          | <b>109.506.134</b>                                            |
| <b>Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri / (çıkışları)</b>                                                  |          | <b>2.020.188.212</b>                                          | <b>147.369.000</b>                                            |
| Kiralama sözleşmelerinden kaynaklı nakit çıkışları                                                             |          | (9.138.953)                                                   | (3.633.038)                                                   |
| Ödenen faiz                                                                                                    | 27       | (141.125.962)                                                 | (34.229.828)                                                  |
| <b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış (A+B+C)</b> |          | <b>440.390.938</b>                                            | <b>(68.299.054)</b>                                           |
| <b>D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>                          |          | <b>10.001.902</b>                                             | <b>5.047.374</b>                                              |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış (A+B+C+D)</b>                                               |          | <b>450.392.840</b>                                            | <b>(63.251.680)</b>                                           |
| <b>E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>                                                                 | 5        | <b>37.075.656</b>                                             | <b>100.327.336</b>                                            |
| <b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)</b>                                                        | 5        | <b>487.468.496</b>                                            | <b>37.075.656</b>                                             |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla**

**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

### 1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ("Şirket"), 1998 yılında faaliyete geçmiştir. Şirket'in hisselerinin %99,99'lık kısmı Denizbank A.Ş.'ye aittir. Şirket'in Genel Müdürlüğü Büyükdere Caddesi No: 141 34394 Esentepe, İstanbul adresinde bulunmaktadır.

Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

|                | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|----------------|----------------|----------------|
| Denizbank A.Ş. | 99,99%         | 99,99%         |
| Diğer          | 0,01%          | 0,01%          |
| <b>Toplam</b>  | <b>100%</b>    | <b>100%</b>    |

Şirket'in önceki nihai ana ortağı Sberbank of Russia (Sberbank), ana ortak Denizbank A.Ş.'deki hisselerinin satışı konusunda 21 Mayıs 2018 tarihinde Emirates NBD ile kesin bir sözleşme imzalamıştır. 2 Nisan 2019 tarihinde, Emirates NBD ve Sberbank bir "Yenilenen Sözleşme" imzalamış ve Denizbank A.Ş. hisselerinin %99,85'inin toplam bedeli konusunda Denizbank'ın 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sahip olduğu 15,51 milyar TL'lik konsolide özkaynak büyüklüğüne istinaden 15,48 milyar TL bedel üzerinden yeniden düzenlenen hükümler çerçevesinde anlaşmışlardır. Hisse devir işlemine dair onay süreçleri ve hisselerin devri 31 Temmuz 2019 tarihinde tamamlanmış olup, pay devri işleminin gerçekleşmesi ile Şirket'in ortaklık yapısı ve yönetim kontrolü de dolaylı olarak değişmiştir.

Bu tarihten itibaren Şirket, Emirates NBD Bank PJSC (ENBD)'e bağlı Denizbank A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak faaliyetlerine devam etmektedir.

Dönem içinde çalışan ortalama personel sayısı 308'dir (2021: 271 kişi).

#### **Faaliyet konusu:**

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin, fiili faaliyet konusu 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmaktadır. Bu çerçevede Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.; müşterilerine, daha önce ihraç edilmiş olan sermaye piyasası araçlarının alım satımına aracılık, sermaye piyasası araçlarının ihracına ve halka arz yoluyla satışına aracılık, geri alım satım taahhüdü ile sermaye piyasası araçlarının alım-satımı, yatırım danışmanlığı, müşteri portföy yönetimi, sermaye piyasası araçlarının kredili alım, açığa satış, ödünç alma-verme işlemleri ve türev araçların alım satımına aracılık ve saklama hizmeti sunmaktır.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin bağlı ortaklıkları ve iştirakinin ana faaliyet konuları aşağıda belirtildiği gibidir:

#### **Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.:**

Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklık, Deniz Portföy Yönetimi Anonim Şirketi, 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak müşterilerle portföy yöneticiliği sözleşmeleri yaparak sermaye piyasası araçlarından oluşan portföy yöneticiliği faaliyetlerinde bulunmaktadır.

#### **Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.:**

Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.'nin 2013 yılı içerisinde, fiili faaliyet konusu 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmakta iken faaliyetlerinin 1 yıl süre ile geçici olarak durdurulması ve alım satım aracılık yetki belgesi dışındaki faaliyet yetki belgelerinin iptali talebiyle SPK'ya başvuru yapmış olup, kendi talebi üzerine, faaliyetleri 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 1 yıl süreyle geçici olarak durdurulmuştur.

Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş., aracılık faaliyet yetki belgesini devrederek nevi değişikliğine gitmiş ve 10 Ağustos 2016 tarihinden itibaren Ekspres Yatırım Menkul Değerler A.Ş. olan ünvanı Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla

**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

#### **Faaliyet konusu (devamı):**

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

Deniz GYO A.Ş., Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş. ünvanı ile 6362 sayılı 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.

Deniz GYO A.Ş., 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. olarak değiştirilmesine,
- 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, 02 Ocak 2014 tarih ve 8477 Sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Deniz GYO A.Ş., 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.

Deniz GYO A.Ş., 24 Kasım 2017 tarihi itibarıyla, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi'nde proje geliştirme kararı aldığı proje alanını genişletmek, daha verimli bir mimari proje çalışabilmek ve satışa esas üniteleri daha değerli kılmak adına komşu 928 ada, 3 parselde kayıtlı yüzölçümü 4.469,75 m2 olan gayrimenkulün mülkiyet sahibi Gündem Otel Turizm A.Ş.'nin mevcut ortaklarının ortaklık paylarının tamamını (%100'ü), 48 ay vadeli toplam 29.439.592 TL (6.348.160 Avro) alım bedeli üzerinden satın almıştır.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin özkaynaktan pay alma yöntemine tabi tuttuğu iştiraki ve konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklıkları aşağıda yer almaktadır:

|                                                 | Kuruluş ve faaliyet yeri | Hisse Oranı (%) | Oy kullanım gücü (%) | Esas faaliyet konuları        |
|-------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|----------------------|-------------------------------|
| <b>Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.</b>      | Şişli, İstanbul          | 29,42           | 29,42                | Bilgi İşlem                   |
| <b>Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b> | Şişli, İstanbul          | 74,92           | 74,92                | Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı |
| <b>Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.</b>              | Şişli, İstanbul          | 99,97           | 99,97                | Portföy Yönetimi              |

Bundan böyle konsolide finansal tablolarda Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ve konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklık ve iştirakleri "Grup" olarak adlandırılacaktır.

#### **Ödenecek temettü:**

Bu rapor tarihi itibarıyla, Grup yönetimi tarafından kar dağıtımına ilişkin olarak herhangi bir karar alınmamıştır. Temettü, hissedarlar tarafından yıllık genel kurul toplantısında onaya tabidir.

#### **Finansal Tabloların Onaylanması:**

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Şubat 2023 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Grup'un fonksiyonel para birimi Türk Lirası (TL)'dir. Grup, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişikteki konsolide 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") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TMS/TFRS) ve bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır.

Finansal tablolar gerçeğe uygun değeri ile taşınan yatırım amaçlı gayrimenkuller, türev araçlar ve finansal yatırımlar dışında, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

#### Kullanılan Para Birimi

Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Grup'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

#### Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal tablolar şirketlerin yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Grup'un durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

#### Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

##### 31 Aralık 2022 itibarıyla

| Bağlı Ortaklıklar                        | Kuruluş ve faaliyet yeri | Sermayede ki pay oranı (%) | Oy kullanma hakkı oranı (%) | Ana Faaliyeti                 |
|------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Şişli, İstanbul          | 74,92                      | 74,92                       | Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı |
| Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.              | Şişli, İstanbul          | 99,97                      | 99,97                       | Portföy Yönetimi              |

##### 31 Aralık 2021 itibarıyla

| Bağlı Ortaklıklar                        | Kuruluş ve faaliyet yeri | Sermayede ki pay oranı (%) | Oy kullanma hakkı oranı (%) | Ana Faaliyeti                 |
|------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Şişli, İstanbul          | 74,92                      | 74,92                       | Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı |
| Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.              | Şişli, İstanbul          | 99,97                      | 99,97                       | Portföy Yönetimi              |

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Konsolide finansal tablolar Şirket ile Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve iştirakinin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, bir işletmenin faaliyetlerinden fayda elde etmek amacıyla finansal ve operasyonel politikaları üzerinde kontrol gücünün olması ile sağlanır.

Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların sonuçları, satın alım tarihinden sonra veya elden çıkarma tarihine kadar konsolide gelir tablosuna dahil edilir. Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklık ve iştiraklerin finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılır.

Tüm grup içi işlemler, bakiyeler, gelir ve giderler konsolidasyonda elimine edilmiştir..

Konsolide bağlı ortaklıkların net varlıklarındaki ana ortaklık dışı paylar Grup'un özkaynağının içinde ayrı olarak belirtilir. Kontrol gücü bulunmayan paylar, ilk işletme birleşmelerinde oluşan bu paylar ile birleşme tarihinden itibaren özkaynakta meydana gelen değişikliklerdeki ana ortaklık dışı payların toplamından oluşur. Ana ortaklık dışı payların oluşan zararları telafi etmek için zorunlu bir yükümlülüğünün ve söz konusu zararları karşılayabilmek için ilave yatırım yapabilme imkanının olduğu durumlar haricinde, ana ortaklık dışı payların bağlı ortaklığın özkaynağındaki payını aşan ana ortaklık dışı paylara ait zararlar, Grup'un paylarına dağıtılır.

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler:

Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltilindiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

İştirakler:

Grup'un önemli derecede etkide bulunduğu, bağlı ortaklık ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerin dışında kalan işletmelerdir. Önemli derecede etkinlik, bir işletmenin finansal ve operasyonel politikalarına ilişkin kararlarına münferiden veya müştereken kontrol yetkisi olmaksızın katılma gücünün olmasıdır. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un iştirakinin detayı aşağıdaki gibidir:

| <u>31 Aralık 2022 itibarıyla</u><br><u>İştirak</u> | Kuruluş ve faaliyet<br>yeri | Sermayedeki<br>pay oranı<br>(%) | Oy kullanma<br>hakkı oranı<br>(%) | Ana<br>Faaliyeti |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------|
| Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.                | Şişli, İstanbul             | 29,42                           | 29,42                             | Bilgi İşlem      |

  

| <u>31 Aralık 2021 itibarıyla</u><br><u>İştirak</u> | Kuruluş ve faaliyet<br>yeri | Sermayedeki<br>pay oranı<br>(%) | Oy kullanma<br>hakkı oranı<br>(%) | Ana<br>Faaliyeti |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------|
| Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.                | Şişli, İstanbul             | 29,42                           | 29,42                             | Bilgi İşlem      |

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla**

**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

---

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)**

Ekteki finansal tablolarda iştirakin faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre konsolide edilen iştirak, maliyet bedelinin iştirakin net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Grup'un payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan iştirakte oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir.

İştirakin, Grup'un iştirakteki payını (özünde Grup'un iştirakteki net yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz. İlave zarar ayrılması ancak Grup'un yasal veya zımni kabulden doğan yükümlülüğe maruz kalmış olması ya da iştirak adına ödemeler yapmış olması halinde söz konusudur.

Satın alım bedelinin, iştirakin satın alınma tarihindeki kayıtlı belirlenebilir varlıklarının, yükümlülüklerinin ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinin üzerindeki kısmı şerefiye olarak kaydedilir. Şerefiye, yatırımın defter değerine dahil edilir ve yatırımın bir parçası olarak değer düşüklüğü açısından incelenir. İştirakin satın alınma tarihindeki kayıtlı tanımlanabilir varlıklarının, yükümlülüklerinin ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinin satın alım bedelini aşan kısmı yeniden değerlendirildikten sonra doğrudan gelir tablosuna kaydedilir.

Grup şirketlerinden biri ile Grup'un bir iştiraki arasında gerçekleşen işlemler neticesinde oluşan kar ve zararlar, Grup'un ilgili iştirakteki payı oranında elimine edilir.

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

##### Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

##### a) 2022 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

|                                         |                                                                                                            |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TFRS 3 (Değişiklikler)                  | <i>Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar</i>                                                                |
| TMS 16 (Değişiklikler)                  | <i>Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar</i>                                         |
| TMS 37 (Değişiklikler)                  | <i>Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti</i>                         |
| TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler | <i>TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41'e Yapılan Değişiklikler 2018 – 2020</i>                                        |
| TFRS 16 (Değişiklikler)                 | <i>COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar</i> |

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

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

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve'de 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 değişiklikle, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeye doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

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

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla

**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

---

### 2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler (devamı)

#### Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

a) 2022 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

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

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

TFRS 1'de yapılan değişiklik, 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 değişiklik TMS 41'in 22'nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

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

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

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

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

Grup yönetimi, 2022 yılından itibaren geçerli olan bu değişiklik ve yorumların Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmadığını değerlendirmiştir.

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler (devamı)

##### Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

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

|                         |                                                                                                 |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TFRS 17                 | <i>Sigorta Sözleşmeleri</i>                                                                     |
| TMS 1 (Değişiklikler)   | <i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>                           |
| TFRS 4 (Değişiklikler)  | <i>TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>                     |
| TMS 1 (Değişiklikler)   | <i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>                                                     |
| TMS 8 (Değişiklikler)   | <i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>                                                               |
| TMS 12 (Değişiklikler)  | <i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi</i>           |
| TFRS 17 (Değişiklikler) | <i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i> |
| TFRS 16 (Değişiklikler) | <i>Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü</i>                                        |
| TMS 1 (Değişiklikler)   | <i>Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>                               |

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

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir 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 4 (Değişiklikler) TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması**

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

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

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

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

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla**

**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler (devamı)**

#### **Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)**

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

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

Bu değişiklik ile "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.

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

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

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

TFRS 16'daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15'teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır.

TFRS 16'da yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

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

TMS 1'deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır.

TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla**

**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

---

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

#### **Ücret, komisyon ve faiz gelir/giderleri**

Ücret ve komisyon, gelirleri ve giderleri:

Ücret ve komisyonlar, fon yönetim ücreti komisyonları, portföy yönetim komisyonları, yatırım danışmanlığı hizmet edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde muhasebeleştirilmektedir.

Faiz, gelir ve gideri:

Faiz gelir ve giderleri ilgili dönemdeki gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri mevduat faizlerini, sabit getirili yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri ve iskonto devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini kapsar.

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Grup'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Temettü geliri:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman kayda alınır.

#### **Maddi Duran Varlıklar**

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Kiralama veya idari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Bu varlıkların inşaatı bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanı ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortismanına tabi tutulur.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismanına tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Maddi Duran Varlıklar (devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

|                                              | <u>Ekonomik ömrü</u> |
|----------------------------------------------|----------------------|
| Makine, tesis ve cihazlar                    | 3-5 yıl              |
| Döşeme ve demirbaşlar                        | 3-5 yıl              |
| Taşıtlar                                     | 3-5 yıl              |
| Özel maliyetler (*)                          | 3-5 yıl              |
| Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar | 3-5 yıl              |

(\*) Daha kısa olması durumunda, kira süresi dikkate alınmaktadır.

Değer düşüklüğü kaybı, gelir tablosundaki amortisman ve itfa giderleri kalemine dahil edilir. Dönem içinde muhasebeleştirilen maddi duran varlıklara ilişkin değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

##### Kullanım hakkı varlıkları

Grup, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebelemektedir (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

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

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla**

**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **Kira Yükümlülükleri (devamı)**

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.

#### **Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

##### *Satın alınan maddi olmayan varlıklar*

Satın alınan maddi olmayan varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırsız ömre sahip olanlar maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler.

##### *Bilgisayar yazılımı*

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre itfa edilir. Maddi olmayan varlıklar tahmini ömürlerine tekabül eden oranlar üzerinden normal amortisman metodu ile 5 yılda itfa edilmektedir.

#### **Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

Grup, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Grup, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Grup varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla**

**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

---

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü (devamı)**

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

#### **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.

#### **Finansal Araçlar**

##### Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar" olarak sınıflandırılır.

##### *Etkin faiz yöntemi*

Etkin faiz yöntemi, borçlanma aracının itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla**

**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **Finansal Araçlar (devamı)**

*Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar*

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlık olarak sınıflandırılır.

*İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar*

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlığı bulunmamaktadır.

*Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar*

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, satılmaya hazır olarak finansal varlık olarak sınıflandırılan ya da (a) krediler ve alacaklar, (b) vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar veya (c) gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılmayan türev olmayan finansal varlıklardır.

Grup tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir. Grup'un aktif bir piyasada işlem görmeyen ve borsaya kote olmayan fakat gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan özkaynak araçları bulunmakta ve gerçeğe uygun değerleri güvenilir olarak ölçülemediği için maliyet değerleriyle gösterilmektedir. Gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kar/zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve finansal varlıklar değer artış fonunda biriktirilir.

Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğüne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış fonunda biriken toplam kar/zarar, gelir tablosuna sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin temettüler Grup'un temettü alma hakkının olduğu durumlarda gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Aktif bir piyasada cari piyasa değeri olmayan ve gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde belirlenemeyen gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları ile bu tür özkaynak araçlarıyla ilişkili olan ve ödemesi bu tür varlıkların satışı yoluyla yapılan türev araçları, maliyet değerinden her raporlama dönemi sonunda belirlenen değer düşüklüğü zararları düşülmüş tutarlarıyla değerlendirilir.

*Satım ve geri alım anlaşmaları*

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler ("repo") finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük müşterilere borçlar hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler ("ters repo"), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın iç iskonto oranı yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle nakit ve nakit benzerleri hesabına ters repo işlemlerinden alacaklar olarak kaydedilir.

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla**

**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

---

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **Finansal Araçlar (devamı)**

##### *Krediler ve alacaklar*

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar (ticari ve diğer alacaklar, banka bakiyeleri, kasa ve diğerleri) etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir. Faiz geliri, reeskont etkisinin önemli olmadığı durumlar haricinde etkin faiz oranı yöntemine göre hesaplanarak kayıtlara alınır.

Grup müşterilerine hisse senedi alımları için kredi kullanmaktadır.

##### *Finansal varlıklarda 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.

Grup, 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.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları için gerçeğe uygun değerın önemli ve sürekli bir düşüş ile maliyetin altına inmesi objektif bir değer düşüklüğü göstergesi sayılır.

İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Maliyet değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının benzer bir finansal varlık için olan cari faiz oranları ile iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır. Bu tür bir değer düşüklüğü sonraki dönemlerde iptal edilemez.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla**

**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

## **2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **Finansal Araçlar (devamı)**

##### Finansal varlıklar (devamı)

İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları için daha önceki dönemlerde kar/zarar içinde muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, kar/zarar içinde iptal edilmez. Değer düşüklüğü zararı sonucunda oluşan gerçeğe uygun değer artışı, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve yatırımlara ilişkin yeniden değerlendirme karşılığı başlığı altında toplanır. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan borçlanma senetleri için değer düşüklüğü zararı, yatırımın gerçeğe uygun değerindeki artışın değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilmesinin söz konusu olması durumlarda, sonraki dönemlerde kar/zarar içinde iptal edilir.

##### *Türev finansal araçlar*

Muhasebeleştirme ve Ölçmeye İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS 39") hükümleri uyarınca vadeli döviz alım-satım sözleşmeleri, swap, opsiyon ve futures işlemleri "Alım satım amaçlı" işlemler olarak sınıflandırılmaktadır. Türev işlemler, sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerleri ile kayıt altına alınmaktadır. Ayrıca, türev işlemlerden doğan yükümlülük ve alacaklar sözleşme tutarları üzerinden nazım hesaplara kaydedilmektedir.

Türev işlemler kayda alınmalarını izleyen dönemlerde rayiç değer ile değerlendirilmekte ve rayiç değer pozitif veya negatif olmasına göre varlık yada yükümlülüklerde "Türev Araçlar" olarak bilanço içerisinde gösterilmektedir. Yapılan değerlendirme sonucu rayiç değerde meydana gelen farklar gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

##### *Nakit ve nakit benzerleri*

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren orijinal vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

##### Finansal varlıkların bilanço dışı bırakılması

Grup, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Grup tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Grup, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Grup'un devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir.

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla**

**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

---

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **Finansal Araçlar (devamı)**

##### Finansal yükümlülükler

Grup'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

##### *Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler*

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

##### *Diğer finansal yükümlülükler*

Diğer finansal yükümlülükler, finansal, ticari ve diğer borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

#### **Kur Değişiminin Etkileri**

Grup'un konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Grup'un konsolide finansal tablolarının hazırlanması sırasında yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Konsolide bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir.

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla**

**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

---

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar**

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

#### **Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler**

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

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

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

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

#### **Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar**

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır. 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

## **DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla**

**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

---

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

#### **2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

##### **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 Grup 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.

##### **Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve bağlı ortaklıklarının konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli konsolide finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır.

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

##### **Cari vergi**

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla**

**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

---

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### *Ertelenmiş vergi*

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir. Bağlı ortaklıklardan Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden dolayı vergiden muaftır.

#### *Dönem cari ve ertelenmiş vergisi*

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla**

**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları**

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır.

#### **Nakit Akım Tablosu**

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup’un aracılık ve portföy yönetimi faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup’un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup’un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

#### **Vadeli İşlem ve Opsiyon Borsası ("VİOP") İşlemleri**

VİOP piyasasında işlem yapmak için verilen nakit teminatlar nakit ve nakit benzerleri olarak sınıflandırılmaktadır. Dönem içinde yapılan işlemler sonucu oluşan kar ve zararlar gelir tablosunda finansal gelirler/giderlere kaydedilmiştir. Açık olan işlemlerin piyasa fiyatları üzerinden değerlendirilmesi sonucunda gelir tablosuna yansıyan değerlendirme farkları, ödenen komisyonlar ve kalan teminat tutarının nemalandırması sonucu oluşan faiz gelirleri netleştirilerek nakit ve nakit benzerleri olarak gösterilmiştir.

#### **Sermaye ve Temettüleri**

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

#### **Kullanım hakkı varlıkları**

Grup, 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) Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

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

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla**

**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### ***Kira Yükümlülükleri***

Grup 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, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- (c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Grup tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- (d) Grup'un satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- (e) Kiralama süresinin Grup'un kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

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

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

Grup 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.

### **2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

Finansal tabloların hazırlanmasında Grup yönetiminin, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ile raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar, Grup yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar varsayımlardan farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar.

Konsolide finansal tablolar üzerinde önemli etkisi olabilecek ve gelecek yıl içinde varlık ve yükümlülüklerin taşınan değerlerinde önemli değişikliğe sebep olabilecek önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

#### **Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi**

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un finansal tablolarda gerçeğe uygun değerinden taşınan 709.270.000 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır. Gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan tahmin ve varsayımlar ilgili dipnotta açıklanmıştır.

#### **Ertelenmiş vergi varlığının tanınması**

Ertelenmiş vergi varlıkları, söz konusu vergi yararının muhtemel olduğu derecede kayıt altına alınabilir. gelecekteki vergilendirilebilir karlar ve gelecekteki muhtemel vergi yararlarının miktarı, Yönetim tarafından hazırlanan orta vadeli iş planı ve bundan sonra çıkarılan tahminlere dayanır. İş planı, Yönetim'in koşullar dahilinde makul sayılan beklentilerini baz alır.

**DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI****31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla****konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

|                                                   | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bankadaki mevduat                                 | 793.186.685           | 182.308.925           |
| Vadesiz mevduat                                   | 454.533.789           | 157.153.307           |
| Orijinal vadesi üç aydan kısa olan vadeli mevduat | 338.652.896           | 25.155.618            |
| Para piyasalarından alacaklar                     | 4.026.729             | 1.149.835             |
| Repo işlemleri (*)                                | 100.440.253           | -                     |
|                                                   | <b>897.653.667</b>    | <b>183.458.760</b>    |

(\*) 31 Aralık 2022 itibarıyla, orijinal bakiyesi 5.038.413 Euro, vadesi 3 Ocak 2023 olan vadeli repo işlemi bulunmaktadır. İlgili işlemin 31 Aralık 2022 TCMB kuru ile değerlendirilmiş karşılığı; 100.436.125 TL'dir. Faiz oranı %0,25 olup, 31 Aralık 2022 itibarıyla 207 Euro tahakkuk eden faizi bulunmaktadır. İlgili faiz tahakkukunun 31 Aralık 2022 TCMB kuru ile değerlendirilmiş karşılığı; 4.128 TL'dir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un 406.932.379 TL müşteri varlıkları bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 146.376.303 TL). Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır). Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 itibarıyla vadeli mevduatlarının faiz ve vade detayı aşağıdaki gibidir.

| <u>Para cinsi</u> | <u>Faiz oranı</u> | <u>Vade</u> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|-------------------|-------------------|-------------|-----------------------|
| TL                | % 15              | 02.01.2023  | 19.516.028            |
| ABD Doları        | % 0,3             | 02.01.2023  | 11.219.164            |
| TL                | % 25              | 17.01.2023  | 118.496.897           |
| TL                | % 24              | 12.01.2023  | 71.104.658            |
| TL                | % 26,5            | 09.02.2023  | 40.087.123            |
| TL                | % 24              | 19.01.2023  | 18.201.205            |
| TL                | % 25              | 02.02.2023  | 17.116.438            |
| TL                | % 23              | 06.01.2023  | 15.550.613            |
| TL                | % 25              | 26.01.2023  | 15.123.288            |
| TL                | % 15              | 02.01.2023  | 7.190.905             |
| TL                | % 20              | 05.01.2023  | 5.046.577             |
|                   |                   |             | <b>338.652.896</b>    |
| <u>Para cinsi</u> | <u>Faiz oranı</u> | <u>Vade</u> | <b>31 Aralık 2021</b> |
| TL                | % 18              | 03.01.2022  | 9.708.905             |
| TL                | % 18              | 03.01.2022  | 2.728.692             |
| ABD Doları        | % 0,2             | 03.01.2022  | 12.718.021            |
|                   |                   |             | <b>25.155.618</b>     |

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla konsolide nakit akım tablolarında nakit ve nakit benzeri değerler, hazır değerlerden faiz tahakkukları düşülerek gösterilmektedir:

|                           | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri | 897.653.667           | 183.458.760           |
| Müşteri varlıkları        | (406.932.379)         | (146.376.303)         |
| Faiz tahakkukları         | (3.252.792)           | (6.801)               |
| <b>Toplam</b>             | <b>487.468.496</b>    | <b>37.075.656</b>     |

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla**  
**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 6. FİNANSAL YATIRIMLAR

| <u>Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar</u>                                        | <u>31 Aralık 2022</u> | <u>31 Aralık 2021</u> |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar       | 154.679.696           | 75.463.304            |
|                                                                               | <b>154.679.696</b>    | <b>75.463.304</b>     |
| <u>Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar</u>                                        | <u>31 Aralık 2022</u> | <u>31 Aralık 2021</u> |
| Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar | 1.495.340             | 1.494.057             |
|                                                                               | <b>1.495.340</b>      | <b>1.494.057</b>      |

| <u>Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar</u> | <u>31 Aralık 2022</u> |                     |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
|                                                                                | <u>Maliyet</u>        | <u>Makul Değeri</u> | <u>Kayıtlı Değeri</u> |
| Devlet tahvilleri                                                              | 76.095                | 72.785              | 72.785                |
| Hisse senetleri                                                                | -                     | -                   | -                     |
| Hazine Bonosu (*)                                                              | 17.691.542            | 19.794.728          | 19.794.728            |
| Yatırım Fonu                                                                   | 126.171.537           | 134.812.183         | 134.812.183           |
|                                                                                | <b>143.939.174</b>    | <b>154.679.696</b>  | <b>154.679.696</b>    |
| <u>Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar</u> | <u>31 Aralık 2021</u> |                     |                       |
|                                                                                | <u>Maliyet</u>        | <u>Makul Değeri</u> | <u>Kayıtlı Değeri</u> |
| Devlet tahvilleri                                                              | 76.095                | 59.275              | 59.275                |
| Hisse senetleri                                                                | 34.627.200            | 33.810.000          | 33.810.000            |
| Yatırım Fonu                                                                   | 37.038.598            | 41.594.029          | 41.594.029            |
|                                                                                | <b>71.741.893</b>     | <b>75.463.304</b>   | <b>75.463.304</b>     |

(\*) İlgili maliyet bakiyesi, vade tarihi, defter değeri ve faiz oranı bilgileri, raporlama tarihi itibarıyla; 2 adet bonoya aittir. İlgili bonoların vade tarihleri, 24 Ocak 2023 ile 17 Şubat 2023 arasında, faiz oranları ise %22,60 ile %33,00'tür. İlgili menkul, bilanço tarihine kadar iç verime dayalı faiz hesaplaması yapılarak faiz geliri maliyet bedeline ilave edilmiştir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un teminat olarak verilen kayıtlı değeri 76.095 TL olan 72.785 TL nominal değerli devlet tahvilleri bulunmaktadır (31 Aralık 2021: kayıtlı değeri 76.095 TL olan 59.275 TL nominal değerli devlet tahvilleri bulunmaktadır).

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un portföyünde ödünç verilen menkul kıymet bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla**  
**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 6. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

| <u>Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar</u> | <b>31 Aralık 2022</b> |                     |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
|                                                                                      | <u>Maliyet</u>        | <u>Makul Değeri</u> | <u>Kayıtlı Değeri</u> |
| <u>Özsermaye araçları</u>                                                            |                       |                     |                       |
| Borsada işlem görmeyen                                                               | 1.528.153             | 1.495.340           | 1.495.340             |
|                                                                                      | <b>1.528.153</b>      | <b>1.495.340</b>    | <b>1.495.340</b>      |
|                                                                                      |                       |                     |                       |
| <u>Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar</u> | <b>31 Aralık 2021</b> |                     |                       |
|                                                                                      | <u>Maliyet</u>        | <u>Makul Değeri</u> | <u>Kayıtlı Değeri</u> |
| <u>Özsermaye araçları</u>                                                            |                       |                     |                       |
| Borsada işlem görmeyen                                                               | 1.526.870             | 1.494.057           | 1.494.057             |
|                                                                                      | <b>1.526.870</b>      | <b>1.494.057</b>    | <b>1.494.057</b>      |

Özsermaye araçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

|                                    | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <u>Borsada işlem görmeyen</u>      |                       |                       |
| BİST Takas ve Saklama Bankası A.Ş. | 1.174.635             | 1.174.635             |
| BİAŞ Borsa İstanbul A.Ş.           | 319.422               | 319.422               |
| Ekon Yazılım ve Teknoloji A.Ş.     | 1.283                 | -                     |
|                                    | <b>1.495.340</b>      | <b>1.494.057</b>      |

### 7. FİNANSAL BORÇLAR

|                                                     |                       |                       |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <u>Kısa Vadeli Finansal Borçlar</u>                 | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
| Borçlanma Aracı İhracı (*)                          | 1.170.111.670         | -                     |
| Borsa Para Piyasasına borçlar (**)                  | 1.064.500.000         | 180.990.000           |
| İlişkili taraflardan banka kredileri (Not 29) (***) | 40.000.000            | 69.526.182            |
|                                                     | <b>2.274.611.670</b>  | <b>250.516.182</b>    |
|                                                     |                       |                       |
| <u>Kısa Vadeli Kiralama Yükümlülükleri</u>          | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
| Kira Yükümlülüğü ( TFRS 16 Etkisi )                 | 5.860.944             | 6.779.323             |
| Finansal Kiralama                                   | 522.015               | -                     |
|                                                     | <b>6.382.959</b>      | <b>6.779.323</b>      |
|                                                     |                       |                       |
| <u>Uzun Vadeli Finansal Borçlar</u>                 | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
| Finansal Borçlar                                    | -                     | 1.048.438             |
|                                                     | <b>-</b>              | <b>1.048.438</b>      |
|                                                     |                       |                       |
| <u>Uzun Vadeli Kiralama Yükümlülükleri</u>          | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
| Kira Yükümlülüğü ( TFRS 16 Etkisi )                 | 7.872.549             | 10.335.023            |
|                                                     | <b>7.872.549</b>      | <b>10.335.023</b>     |

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 7. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

(\*) 31.12.2022 tarihi itibarıyla Grup'un borçlanma aracı ihracının detayı aşağıdaki gibidir:

| <u>İhraç Tarihi</u> | <u>İtfa Tarihi</u> | <u>Faiz Oranı</u> | <u>Nominal Değeri</u> |
|---------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|
| 07.10.2022          | 11.01.2023         | 21%               | 105.000.000           |
| 22.08.2022          | 18.01.2023         | 23%               | 150.000.000           |
| 16.11.2022          | 15.02.2023         | 23%               | 180.000.000           |
| 21.11.2022          | 15.02.2023         | 23%               | 113.000.000           |
| 23.11.2022          | 22.02.2023         | 22%               | 52.000.000            |
| 02.12.2022          | 01.03.2023         | 22%               | 350.000.000           |
| 16.12.2022          | 24.03.2023         | 22%               | 141.000.000           |
| 22.12.2022          | 29.03.2023         | 22%               | 150.000.000           |
|                     |                    |                   | <b>1.241.000.000</b>  |

(\*\*) Borsa para piyasasına borçların vade tarihleri 3 gün olup, faizleri %10-%12 aralığındadır.

(\*\*\*) Banka kredilerinin vadesi 3 gün olup faiz oranı %20'dir.

### 8. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

### 9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

#### ▪ Kısa vadeli ticari alacaklar:

|                                 | <u>31 Aralık 2022</u> | <u>31 Aralık 2021</u> |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kredili müşterilerden alacaklar | 3.062.296.198         | 723.942.332           |
| Kaldıraçlı işlemler             | 24.894.622            | 36.973.631            |
| Alınan avanslar                 | 303.077               | 727.711               |
| Müşterilerden alacaklar         | 104.520.995           | 39.479.161            |
| Diğer ticari alacaklar          | 41.130.632            | 14.685.449            |
| Şüpheli alacaklar               | 7.006.581             | 7.800.413             |
| Şüpheli alacaklar karşılığı (-) | (7.006.581)           | (7.800.413)           |
|                                 | <b>3.233.145.524</b>  | <b>815.808.284</b>    |

Grup, verdiği kredilere karşı müşterilere ait borsada işlem gören hisse senetlerini teminat olarak tutmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, teminat olarak tutulan hisse senetlerinin makul değeri 6.054.478.810 TL'dir (31 Aralık 2021: 1.639.974.503 TL). Söz konusu kredilerin ortalama faiz oranı %36'dır (31 Aralık 2021: %30).

|                                            | <u>31 Aralık 2022</u> | <u>31 Aralık 2021</u> |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| ▪ <u>Ticari borçlar:</u>                   |                       |                       |
| Müşterilere borçlar                        | 421.996.622           | 148.152.648           |
| Kaldıraçlı işlemler                        | 2.704.336             | 5.151.728             |
| Proje geliştirme borçları                  | 192.252.179           | 222.144.926           |
| İlişkili Taraflara ticari borçlar (Not 29) | 269.719               | 126.131               |
| Diğer ticari borçlar                       | 743.351               | 184.439               |
|                                            | <b>617.966.207</b>    | <b>375.759.872</b>    |

**DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI****31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla****konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***10. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

| <b><u>Kısa vadeli diğer alacaklar:</u></b> | <b><u>31 Aralık 2022</u></b> | <b><u>31 Aralık 2021</u></b> |
|--------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| İşlem Teminatları                          | 221.977.074                  | 31.420.521                   |
| Vergi dairesinden alacaklar                | -                            | 69.651                       |
| Diğer                                      | -                            | 10.489.709                   |
|                                            | <b><u>221.977.074</u></b>    | <b><u>41.979.881</u></b>     |
| <b><u>Kısa vadeli diğer borçlar:</u></b>   | <b><u>31 Aralık 2022</u></b> | <b><u>31 Aralık 2021</u></b> |
| Ödenecek vergi ve fonlar                   | 14.321.204                   | 15.151.119                   |
| Depozito ve teminatlar                     | 3.196.360                    | 1.315.824                    |
| Diğer çeşitli borçlar                      | 404.973                      | 728.355                      |
|                                            | <b><u>17.922.537</u></b>     | <b><u>17.195.298</u></b>     |

**11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

| <b><u>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</u></b>      | <b><u>31 Aralık 2022</u></b> | <b><u>31 Aralık 2021</u></b> |
|-------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar (*) | 1.440.007                    | 1.760.627                    |
| Peşin ödenmiş giderler                                | 4.117.017                    | 1.066.686                    |
|                                                       | <b><u>5.557.024</u></b>      | <b><u>2.827.313</u></b>      |

(\*) Grup'un Muğla ili Bodrum İlçesinde ve İstanbul İli Tarabya ilçesinde yer alan gayrimenkul projeleri kapsamında yüklenici firmalara verdiği avans tutarlarından oluşmaktadır.

| <b><u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u></b> | <b><u>31 Aralık 2022</u></b> | <b><u>31 Aralık 2021</u></b> |
|-----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Alınan sipariş avansları (*)                  | 40.480.200                   | 36.434.079                   |
| Gelecek aylara ait kira gelirleri (**)        | 998.571                      | 57.180                       |
| <b>Toplam</b>                                 | <b><u>41.478.771</u></b>     | <b><u>36.491.259</u></b>     |

(\*) Söz konusu tutar Gayrimenkul portföyündeki satışı yapılacak gayrimenkuller için alınan kapora ve avanslardan oluşmaktadır.

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

**12. STOKLAR**

|                                    | <b><u>31 Aralık 2022</u></b> | <b><u>31 Aralık 2021</u></b> |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Tarabya Projesi                    | 73.038.552                   | 276.424.694                  |
| Stok değer düşüklüğü karşılığı (-) | -                            | (16.327.332)                 |
| Bodrum Projesi                     | 325.606.100                  | 319.848.538                  |
| Stok değer düşüklüğü karşılığı (-) | (5.473.822)                  | -                            |
| Tarabya Projesi                    | 73.038.552                   | 260.097.362                  |
| Bodrum Projesi                     | 320.132.278                  | 319.848.538                  |
| <b>Toplam</b>                      | <b><u>393.170.830</u></b>    | <b><u>579.945.900</u></b>    |

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 12. STOKLAR (devamı)

Stok değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| Stok değer düşüklüğü karşılığı             | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021    |
|--------------------------------------------|------------------|-------------------|
| 1 Ocak açılış bakiyesi                     | 16.327.332       | 55.923.440        |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar (*)       | 5.473.822        | (39.596.108)      |
| Dönem içinde iptal edilen karşılıklar (**) | (16.327.332)     | -                 |
| <b>Dönem sonu</b>                          | <b>5.473.822</b> | <b>16.327.332</b> |

(\*) Dönem içinde ayrılan karşılıklar, satışların maliyetinde muhasebeleştirilmiştir.

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

### TARABYA PROJESİ - TARABYA LE CHIC

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

### BODRUM PROJESİ - BODRUM LE CHIC

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevkiinde 928 ada 2 parsel, 929 ada 3 parsel ve 928 ada 5 parsel üzerinde geliştirilen gayrimenkul projesi kapsamında, üretilen 95 adet bağımsız bölümden, rapor tarihi itibarıyla 69 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

### 13. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Grup'un iştiraki ile ilgili özet finansal bilgileri aşağıda açıklanmıştır:

|                                                                            | <b>31 Aralık 2022</b>             | <b>31 Aralık 2021</b>             |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Toplam varlıklar                                                           | 60.607.447                        | 21.010.431                        |
| Toplam yükümlülükler                                                       | (45.725.559)                      | (9.339.156)                       |
| Net varlıklar                                                              | 14.881.888                        | 11.671.275                        |
| Net varlıklarda Grup'un payı                                               | <b>4.378.250</b>                  | <b>3.433.689</b>                  |
|                                                                            | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2022</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2021</b> |
| Dönem karı / (zararı)                                                      | 3.463.583                         | (681.932)                         |
| Dönem karında Grup'un payı                                                 | 944.561                           | (203.222)                         |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarındaki paylar | <b>944.561</b>                    | <b>(203.222)</b>                  |

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla

**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 14. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 31 Aralık 2022     | 31 Aralık 2021     |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| İstanbul Bahçeşehir AVM       | 142.350.000        | 74.630.000         |
| Ankara – Göksu AVM            | 91.125.000         | 48.695.000         |
| Karaköy Otel Binası           | 146.300.000        | 75.000.000         |
| Le Chic Bodrum Otel Binası    | 275.700.000        | 171.300.000        |
| Le Chic Tarabya               | 53.795.000         | -                  |
|                               | <b>709.270.000</b> | <b>369.625.000</b> |

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılan tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

| Tahmin ve varsayımlar                  | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Kira değeri (br m <sup>2</sup> ) (TL)  | 35 - 273       | 26 - 127       |
| Kapitalizasyon oranı (%)               | 4,00 – 7,00    | 4,00 – 7,00    |
| Satış değeri (br m <sup>2</sup> ) (TL) | 8.963 – 73.223 | 4.790 – 37.538 |
| İskonto oran (%) (ABD Doları)          | 14,00 – 14,25  | 11,50 – 13,75  |
| Doluluk oranı (%)                      | 83-85          | 78 – 85        |
| Kira artış oranı (%) (ABD Doları)      | 3,00 – 5,00    | 3,00 – 4,00    |

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

| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                     | 2022               | 2021               |
|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 Ocak açılış bakiyesi                            | 369.625.000        | 355,990,000        |
| Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları | 10.624.375         | 406,892            |
| Stoklardan transferler                            | 38.306.324         | -                  |
| Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller  | -                  | (27.640.000)       |
| Değerleme etkisi                                  | 290.714.301        | 40.868.108         |
| <b>31 Aralık</b>                                  | <b>709.270.000</b> | <b>369.625.000</b> |

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

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla**

**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

---

### **14. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

#### **İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM**

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere mahallesi,

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

Bu bölüm 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, 28 Aralık 2022 tarihli değerleme raporunda belirlenmiş olan **142.350.000 TL** (31 Aralık 2021: 74.630.000 TL) olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

#### **ANKARA- GÖKSU AVM**

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

Bu bölüm 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, 28 Aralık 2022 tarihli değerleme raporunda belirlenmiş olan **91.125.000 TL** (31 Aralık 2021: 48.695.000 TL) olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

#### **KARAKÖY BİNASI**

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

Bu bölüm 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2022 tarihli değerleme raporunda belirlenmiş olan **146.300.000 TL** olarak finansal tablolarda yer almaktadır (31 Aralık 2021: 75.000.000 TL).

#### **LE CHIC BODRUM OTEL BİNASI**

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

Bu bölüm 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2022 tarihli değerleme raporunda belirlenmiş olan **275.700.000 TL** olarak finansal tablolarda yer almaktadır (31 Aralık 2021: 171.300.000 TL).

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

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

Bu bölüm 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2022 tarihli değerleme raporunda belirlenmiş olan **53.795.000 TL** olarak finansal tablolarda yer almaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

**DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI****31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla****konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***15. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

|                                                        | <b><u>Makine. Tesis<br/>ve Cihazlar</u></b> | <b><u>Taşıtlar</u></b>  | <b><u>Döşeme<br/>ve Demirbaşlar</u></b> | <b><u>Özel<br/>Maliyetler</u></b> | <b><u>Finansal<br/>Kiralama<br/>Yoluyla<br/>Edinilen<br/>Varlıklar</u></b> | <b><u>Toplam</u></b>       |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b><u>Maliyet değeri</u></b>                           |                                             |                         |                                         |                                   |                                                                            |                            |
| 1 Ocak 2022 açılış bakiyesi                            | 6.223.307                                   | 607.896                 | 6.424.060                               | 922.590                           | 5.203.482                                                                  | 19.381.335                 |
| Alımlar                                                | 3.877.882                                   | -                       | -                                       | -                                 | -                                                                          | 3.877.882                  |
| Çıkışlar                                               | -                                           | -                       | (410.961)                               | -                                 | -                                                                          | (410.961)                  |
| <b>31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi</b>                 | <b><u>10.101.189</u></b>                    | <b><u>607.896</u></b>   | <b><u>6.013.099</u></b>                 | <b><u>922.590</u></b>             | <b><u>5.203.482</u></b>                                                    | <b><u>22.848.256</u></b>   |
| <b><u>Birikmiş amortismanlar</u></b>                   |                                             |                         |                                         |                                   |                                                                            |                            |
| 1 Ocak 2022 açılış bakiyesi                            | (3.714.734)                                 | (119.118)               | (1.812.548)                             | (922.590)                         | (4.055.610)                                                                | (10.624.600)               |
| Dönem gideri                                           | (1.548.190)                                 | (122.194)               | (1.977.533)                             | -                                 | (403.247)                                                                  | (4.051.164)                |
| Çıkışlar                                               | -                                           | -                       | 378.558                                 | -                                 | -                                                                          | 378.558                    |
| <b>31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi</b>                 | <b><u>(5.262.924)</u></b>                   | <b><u>(241.312)</u></b> | <b><u>(3.411.523)</u></b>               | <b><u>(922.590)</u></b>           | <b><u>(4.458.857)</u></b>                                                  | <b><u>(14.297.206)</u></b> |
| <b>1 Ocak 2022 itibarıyla<br/>Net Defter Değeri</b>    | <b><u>2.508.573</u></b>                     | <b><u>488.778</u></b>   | <b><u>4.611.512</u></b>                 | <b><u>-</u></b>                   | <b><u>1.147.872</u></b>                                                    | <b><u>8.756.735</u></b>    |
| <b>31 Aralık 2022 itibarıyla<br/>Net Defter Değeri</b> | <b><u>4.838.265</u></b>                     | <b><u>366.584</u></b>   | <b><u>2.601.576</u></b>                 | <b><u>-</u></b>                   | <b><u>744.625</u></b>                                                      | <b><u>8.551.050</u></b>    |

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla amortisman giderleri genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin, ipotek bulunmamaktadır.

**DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI****31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla****konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***15. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)**

|                                        | <b><u>Makine.<br/>Tesis<br/>ve Cihazlar</u></b> | <b><u>Taşıtlar</u></b> | <b><u>Döşeme<br/>ve Demirbaşlar</u></b> | <b><u>Özel<br/>Maliyetler</u></b> | <b><u>Finansal<br/>Kiralama<br/>Yoluyla<br/>Edinilen<br/>Varlıklar</u></b> | <b><u>Toplam</u></b> |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b><u>Maliyet değeri</u></b>           |                                                 |                        |                                         |                                   |                                                                            |                      |
| 1 Ocak 2021 açılış bakiyesi            | 6.086.785                                       | -                      | 5.047.635                               | 922.590                           | 5.203.482                                                                  | 17.260.492           |
| Alımlar                                | 136.522                                         | 607.896                | 1.376.425                               | -                                 | -                                                                          | 2.120.843            |
| <b>31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi</b> | <b>6.223.307</b>                                | <b>607.896</b>         | <b>6.424.060</b>                        | <b>922.590</b>                    | <b>5.203.482</b>                                                           | <b>19.381.335</b>    |
| <b><u>Birikmiş amortismanlar</u></b>   |                                                 |                        |                                         |                                   |                                                                            |                      |
| 1 Ocak 2021 açılış bakiyesi            | (2.716.078)                                     | -                      | (707.423)                               | (919.913)                         | (3.652.363)                                                                | (7.995.777)          |
| Dönem gideri                           | (998.656)                                       | (119.118)              | (1.105.125)                             | (2.677)                           | (403.247)                                                                  | (2.628.823)          |
| <b>31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi</b> | <b>(3.714.734)</b>                              | <b>(119.118)</b>       | <b>(1.812.548)</b>                      | <b>(922.590)</b>                  | <b>(4.055.610)</b>                                                         | <b>(10.624.600)</b>  |
| 1 Ocak 2021 itibarıyla                 |                                                 |                        |                                         |                                   |                                                                            |                      |
| Net Defter Değeri                      | 3.370.707                                       | -                      | 4.340.212                               | 2.677                             | 1.551.119                                                                  | 9.264.715            |
| <b>31 Aralık 2021 itibarıyla</b>       |                                                 |                        |                                         |                                   |                                                                            |                      |
| <b>Net Defter Değeri</b>               | <b>2.508.573</b>                                | <b>488.778</b>         | <b>4.611.512</b>                        | <b>-</b>                          | <b>1.147.872</b>                                                           | <b>8.756.735</b>     |

**DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI****31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla****konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***16. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

|                                                        | <b>Diğer maddi olmayan duran varlıklar (*)</b> | <b>Toplam</b>       |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------|
| <u>Maliyet değeri</u>                                  |                                                |                     |
| 1 Ocak 2022 açılış bakiyesi                            | 18.039.116                                     | 18.039.116          |
| Alımlar                                                | 3.698.347                                      | 3.698.347           |
| <b>31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi</b>                 | <b>21.737.463</b>                              | <b>21.737.463</b>   |
| <u>Birikmiş itfa payları</u>                           |                                                |                     |
| 1 Ocak 2022 itibarıyla                                 | (10.136.991)                                   | (10.136.991)        |
| Dönem gideri                                           | (4.483.927)                                    | (4.483.927)         |
| <b>31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi</b>                 | <b>(14.620.918)</b>                            | <b>(14.620.918)</b> |
| 1 Ocak 2022 itibarıyla<br>Net Defter Değeri            | <b>7.902.125</b>                               | <b>7.902.125</b>    |
| <b>31 Aralık 2022 itibarıyla<br/>Net Defter Değeri</b> | <b>7.116.543</b>                               | <b>7.116.543</b>    |

(\*) Diğer maddi olmayan varlıklar bilgisayar programları, telefon ve data hatlarından oluşmaktadır.

|                                                        | <b>Diğer maddi olmayan duran varlıklar (*)</b> | <b>Toplam</b>       |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------|
| <u>Maliyet değeri</u>                                  |                                                |                     |
| 1 Ocak 2021 açılış bakiyesi                            | 12.934.586                                     | 12.934.586          |
| Alımlar                                                | 5.104.530                                      | 5.104.530           |
| <b>31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi</b>                 | <b>18.039.116</b>                              | <b>18.039.116</b>   |
| <u>Birikmiş itfa payları</u>                           |                                                |                     |
| 1 Ocak 2021 itibarıyla                                 | (6.923.293)                                    | (6.923.293)         |
| Dönem gideri                                           | (3.213.698)                                    | (3.213.698)         |
| <b>31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi</b>                 | <b>(10.136.991)</b>                            | <b>(10.136.991)</b> |
| 1 Ocak 2021 itibarıyla<br>Net Defter Değeri            | <b>6.011.293</b>                               | <b>6.011.293</b>    |
| <b>31 Aralık 2021 itibarıyla<br/>Net Defter Değeri</b> | <b>7.902.125</b>                               | <b>7.902.125</b>    |

(\*) Diğer maddi olmayan varlıklar bilgisayar programları, telefon ve data hatlarından oluşmaktadır.

İtfa paylarının tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

**DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI****31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla****konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***17. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**

|                                                        | <b>Kullanım Hakkı<br/>Varlıkları</b> | <b>Toplam</b>       |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| <b><u>Maliyet değeri</u></b>                           |                                      |                     |
| 1 Ocak 2022 açılış bakiyesi                            | 23.667.532                           | 23.667.532          |
| Alımlar                                                | 3.806.012                            | 3.806.012           |
| <b>31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi</b>                 | <b>27.473.544</b>                    | <b>27.473.544</b>   |
| <b><u>Birikmiş amortismanlar</u></b>                   |                                      |                     |
| 1 Ocak 2022 açılış bakiyesi                            | (11.286.825)                         | (11.286.825)        |
| Dönem gideri                                           | (4.954.600)                          | (4.954.600)         |
| <b>31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi</b>                 | <b>(16.241.425)</b>                  | <b>(16.241.425)</b> |
| 1 Ocak 2022 itibarıyla<br>Net Defter Değeri            | 12.380.707                           | 12.380.707          |
| <b>31 Aralık 2022 itibarıyla<br/>Net Defter Değeri</b> | <b>11.232.119</b>                    | <b>11.232.119</b>   |

|                                                        | <b>Kullanım Hakkı<br/>Varlıkları</b> | <b>Toplam</b>       |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| <b><u>Maliyet değeri</u></b>                           |                                      |                     |
| 1 Ocak 2021 açılış bakiyesi                            | 21.706.317                           | 21.706.317          |
| Alımlar                                                | 1.961.215                            | 1.961.215           |
| <b>31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi</b>                 | <b>23.667.532</b>                    | <b>23.667.532</b>   |
| <b><u>Birikmiş amortismanlar</u></b>                   |                                      |                     |
| 1 Ocak 2021 açılış bakiyesi                            | (7.087.229)                          | (7.087.229)         |
| Dönem gideri                                           | (4.199.596)                          | (4.199.596)         |
| <b>31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi</b>                 | <b>(11.286.825)</b>                  | <b>(11.286.825)</b> |
| 1 Ocak 2021 itibarıyla<br>Net Defter Değeri            | 14.619.088                           | 14.619.088          |
| <b>31 Aralık 2021 itibarıyla<br/>Net Defter Değeri</b> | <b>12.380.707</b>                    | <b>12.380.707</b>   |

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 18. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli karşılıklar:

|                    | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dava karşılığı (*) | 2.840.474             | 3.225.361             |
|                    | <b>2.840.474</b>      | <b>3.225.361</b>      |

(\*) Söz konusu tutar, üçüncü kişilerce Grup'a karşı açılan muhtelif davalar için ayrılan karşılıkları ifade etmektedir. Grup yönetiminin kanaatine göre, uygun hukuki görüş alınması ile, söz konusu davalar, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ayrılan karşılık tutarından öte önemli bir kayba yol açmayacaktır.

Dava karşılıklarına ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir:

|                              | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|------------------------------|------------------|------------------|
| 1 Ocak itibarıyla            | 3.225.361        | 1.387.878        |
| Ayrılan Karşılık             | 1.066.500        | 2.062.259        |
| Ödemeler(-)                  | (469.591)        | -                |
| İptal edilen karşılıklar (-) | (981.796)        | (224.776)        |
| <b>31 Aralık itibarıyla</b>  | <b>2.840.474</b> | <b>3.225.361</b> |

Müşteriler adına saklanması amacıyla emanette tutulan hazine bonosu ve devlet tahvili, hisse senetleri, Eurobond ve yatırım fonlarının nominal tutarları aşağıdaki gibidir:

|                                 | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Hisse senetleri                 | 4.188.871.557         | 3.547.001.847         |
| Devlet tahvili ve hazine bonosu | 140.934.275           | 1.514.541.440         |
|                                 | <b>4.329.805.832</b>  | <b>5.061.543.287</b>  |

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un vermiş olduğu teminat mektuplarının dökümü aşağıdaki gibidir:

|                     | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Borsa İstanbul A.Ş. | 435.420.000           | 101.420.000           |
| Diğer               | 1.575.343             | 549.924               |

Yurtdışı Piyasalar İşlem Teminatı olarak 4.000.000 USD'lik mektup bulunmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un ödünç alınan menkul kıymetleri 147.000.000 TL'dir (31 Aralık 2021: 96.238.891 TL).

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 18. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Şirket ve bağlı ortaklıkları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: V No:34 sayılı Aracı Kurumların Sermayelerine ve Sermaye Yeterliliğine İlişkin Esaslar Tebliği'ne ("Tebliğ Seri: V No: 34") uygun olarak sermayelerini tanımlamakta ve yönetmektedir.

| Grup tarafından verilen TRİ'ler                                                                                                      | 31 Aralık 2022     | 31 Aralık 2021     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| A.Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu teminat, rehin ve ipoteklerin (TRİ) toplam tutarı                                         | 436.995.343        | 101.969.924        |
| B.Konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                      | -                  | -                  |
| C.Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | -                  | -                  |
| D.Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı                                                                                              | -                  | -                  |
| i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                                                            | -                  | -                  |
| ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                           | -                  | -                  |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                            | -                  | -                  |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                        | <b>436.995.343</b> | <b>101.969.924</b> |

### 19. TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

### 20. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

| Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar: | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021    |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Prim Karşılığı                                                  | 21.831.120        | 11.725.995        |
| Kullanılmamış izin karşılığı                                    | 5.956.764         | 3.120.988         |
| <b>Toplam</b>                                                   | <b>27.787.884</b> | <b>14.846.983</b> |

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 20. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

| <u>Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar:</u> | <u>31 Aralık 2022</u> | <u>31 Aralık 2021</u> |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı                         | 29.224.648            | 10.017.522            |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>29.224.648</b>     | <b>10.017.522</b>     |

#### Kıdem tazminatı karşılığı

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 15.371,40 TL (2021: 8.248,51 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Grup'un yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, ekli konsolide finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İsteğe bağlı işten ayrılmalarda neticesinde ödenmeyip, Grup'a kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı bağımsız aktüer çalışmasına dayandırılmıştır.

1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 19.982,83 TL (2022: 15.371,40 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı karşılığına ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir:

| <u>Kıdem tazminatı karşılığı:</u> | <u>2022</u>       | <u>2021</u>       |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1 Ocak itibarıyla                 | 10.017.522        | 8.977.277         |
| Dönem içi hareket                 | 30.762.442        | 2.009.666         |
| Aktüeryal kayıp                   | (9.233.291)       | 70.719            |
| Ödenen kıdem tazminatı (-)        | (2.322.025)       | (1.040.140)       |
| <b>31 Aralık itibarıyla</b>       | <b>29.224.648</b> | <b>10.017.522</b> |

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 21. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

| <b><u>Diğer dönen varlıklar:</u></b>   | <b><u>31 Aralık 2022</u></b> | <b><u>31 Aralık 2021</u></b> |
|----------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Gelir tahakkukları                     | 6.182.122                    | 1.207.618                    |
| Katma değer vergisi ("KDV") alacakları | 1.303.868                    | 11.569.030                   |
| Diğer(*)                               | 1.380.339                    | 7.555.539                    |
|                                        | <b><u>8.866.329</u></b>      | <b><u>20.332.187</u></b>     |

(\*) Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası Takas bakiyelerinden oluşmaktadır.

| <b><u>Diğer kısa vadeli yükümlülükler:</u></b> | <b><u>31 Aralık 2022</u></b> | <b><u>31 Aralık 2021</u></b> |
|------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Personel vergileri                             | 5.913.277                    | 2.366.397                    |
| Gider tahakkukları ve diğer yükümlülükler (*)  | 60.033.611                   | 17.895.504                   |
|                                                | <b><u>65.946.888</u></b>     | <b><u>20.261.901</u></b>     |

(\*) Takas bakiyesi ve komisyon gider tahakkuklarından oluşmaktadır.

| <b><u>Diğer duran varlıklar:</u></b>       | <b><u>31 Aralık 2022</u></b> | <b><u>31 Aralık 2021</u></b> |
|--------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Katma değer vergisi ("KDV") alacakları (*) | -                            | 9.689.239                    |
|                                            | <b><u>-</u></b>              | <b><u>9.689.239</u></b>      |

(\*) 31.12.2021 tarihi itibarıyla işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde mevcut ve ileride gerçekleşecek projeler neticesinde kaydedilecek hesaplanan KDV ve diğer ödenecek vergi ve yükümlülüklerinin mahsup edilmesi ile uzun vadede yararlanılacak KDV alacağı bakiyesinden oluşmaktadır.

### 22. ÖZKAYNAKLAR

#### Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

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

| <b><u>Ortaklar</u></b> | <b><u>Pay Oranı (%)</u></b> | <b><u>31 Aralık 2022</u></b> | <b><u>Pay Oranı (%)</u></b> | <b><u>31 Aralık 2021</u></b> |
|------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Denizbank A.Ş.         | 99,99                       | 149.978.500                  | 99,99                       | 149.978.500                  |
| Diğer                  | 0,01                        | 21.500                       | 0,01                        | 21.500                       |
|                        | <b><u>100,00</u></b>        | <b><u>150.000.000</u></b>    | <b><u>100,00</u></b>        | <b><u>150.000.000</u></b>    |

Grup'un 2022 yılındaki sermayesi 150 milyon adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 150 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2021: hisse başı 1 TL).

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla imtiyazlı hissesi bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**

**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

---

**22. ÖZKAYNAKLAR (devamı)**

**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

Grup'un kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri 30.543.138 (31 Aralık 2021: 28.235.196).

Her pay sahibi, kanun ve esas sözleşme hükümlerine göre, pay sahiplerine dağıtılması kararlaştırılmış "Net Dönem Kârına" payları oranında katılma hakkına sahiptir. Esas sözleşmede payların bazı türlerine tanınan imtiyaz haklarıyla özel menfaatler ve ayrıca halka açık şirketlerde Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri de saklıdır. Esas sözleşmede aksine bir hüküm yoksa kar ve tasfiye payı pay sahibinin sermaye payı için şirkete yaptığı ödemelerle orantılı olarak hesaplanır. Yıllık kar yıllık bilanço'ya göre belirlenir. Kar payı ancak net dönem karından ve serbest yedek akçelerden dağıtılabilir.

Kanuni ve esas sözleşmede öngörülen isteğe bağlı yedek akçeler ayrılmadıkça pay sahiplerine dağıtılacak kâr payı belirlenemez. Genel kurul Kanunda ve esas sözleşmede öngörülenlerden başka yedek akçe ayrılmasına da karar verebilir.

Yıllık kârın yüzde beşi, ödenmiş sermayenin yüzde yirmisine ulaşınca kadar genel kanuni yedek akçeye ayrılır. Genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

İkinci tertip yasal yedek akçe ise, pay sahiplerine %5 oranında birinci temettü ayrıldıktan sonra, kardan pay alacak kişilere (ortaklar ve personel, işçiler vs.) dağıtılacak toplam tutarın, %10'u oranında ayrılabilir.

**DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI****31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla****konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***23. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

|                                                       | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2022</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2021</b> |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Satış gelirleri</b>                                |                                    |                                    |
| Hisse senedi satışları                                | 218.559.814                        | 25.783.800                         |
| Devlet tahvili satışları                              | 57.514                             | 83.147.737                         |
| Özel kesim tahvil satışları                           | -                                  | 19.705                             |
| Yatırım fonu satışları                                | 472.593.118                        | -                                  |
| Diğer (*)                                             | 666.897.256                        | 466.609.989                        |
|                                                       | <b>1.358.107.702</b>               | <b>575.561.231</b>                 |
| <b>Satışların maliyeti (-)</b>                        |                                    |                                    |
| Hisse senedi alışırları                               | (229.573.494)                      | (25.847.193)                       |
| Devlet tahvili alışırları                             | (57.456)                           | (83.098.550)                       |
| Özel kesim tahvil alışırları                          | -                                  | (19.683)                           |
| Yatırım fonu alışırları                               | (472.593.118)                      | -                                  |
| Diğer (**)                                            | (389.914.736)                      | (338.189.241)                      |
|                                                       | <b>(1.092.138.804)</b>             | <b>(447.154.667)</b>               |
| <b>Hizmet Gelirleri</b>                               |                                    |                                    |
| Hisse senedi alım/satım aracılık komisyonları         | 448.346.074                        | 192.227.655                        |
| Satış aracılık komisyonları                           | 43.884.712                         | 51.171.696                         |
| Müşterilerden alınan faiz gelirleri                   | 400.614.858                        | 117.948.574                        |
| Yatırım fonları aracılık komisyonları                 | 71.233.523                         | 34.609.410                         |
| Vadeli işlemler alım/satım aracılık komisyonları      | 88.524.413                         | 42.014.862                         |
| Kas gelirleri                                         | 48.730.896                         | 54.889.267                         |
| Danışmanlık gelirleri                                 | 4.573.895                          | 639.707                            |
| Vadeli işlem gelirleri                                | 18.805.977                         | 4.158.557                          |
| Repo-ters repo aracılık komisyonları                  | 5.158.546                          | 3.206.769                          |
| Diğer                                                 | 5.213.593                          | 6.464.541                          |
|                                                       | <b>1.135.086.487</b>               | <b>507.331.038</b>                 |
| <b>Hizmet gelirlerinden indirimler (-)</b>            |                                    |                                    |
| Acentelere ödenen komisyonlar (-)                     | -                                  | (1.770)                            |
| Müşterilere komisyon iadeleri ve diğer indirimler (-) | (6.635.213)                        | (8.716.049)                        |
|                                                       | <b>(6.635.213)</b>                 | <b>(8.717.819)</b>                 |
| <b>Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar/Zarar</b> | <b>1.128.451.274</b>               | <b>498.613.219</b>                 |
| <b>Brüt kar</b>                                       | <b>1.394.420.172</b>               | <b>627.019.783</b>                 |

(\*) Diğer kalemi Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının 665.907.057 TL tutarındaki hasılatını içermektedir (31.12.2021: 466.609.989 TL). Söz konusu hasılatın 624.697.736 TL'si konut satışlarından oluşmaktadır (31.12.2021: 410.152.010).

(\*\*) Diğer kalemi Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının 389.914.736 TL tutarındaki satışların maliyetini içermektedir (31.12.2021: 338.189.241 TL). Söz konusu maliyetin 380.596.453 TL'si konut maliyetlerinden oluşmaktadır (31.12.2021: 303.341.785 TL).

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 24. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ. PAZARLAMA. SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

|                                           | <u>1 Ocak –</u><br><u>31 Aralık 2022</u> | <u>1 Ocak –</u><br><u>31 Aralık 2021</u> |
|-------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Genel yönetim giderleri (-)               | (287.099.793)                            | (146.378.986)                            |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-) | (48.601.126)                             | (25.112.926)                             |
| Araştırma ve geliştirme giderleri (-)     | (1.122.927)                              | (3.067.549)                              |
|                                           | <b>(336.823.846)</b>                     | <b>(174.559.461)</b>                     |

### 25. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

|                                       | <u>1 Ocak –</u><br><u>31 Aralık 2022</u> | <u>1 Ocak –</u><br><u>31 Aralık 2021</u> |
|---------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Personel ücret ve giderleri           | (175.168.976)                            | (81.453.804)                             |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler | (48.590.125)                             | (25.586.172)                             |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri | (48.601.126)                             | (25.112.926)                             |
| Amortisman ve itfa payı giderleri     | (13.489.691)                             | (10.042.117)                             |
| İşletme giderleri                     | (7.342.946)                              | (4.939.897)                              |
| Kira giderleri                        | (5.334.088)                              | (3.509.183)                              |
| Haberleşme ve iletişim giderleri      | (1.907.860)                              | (1.244.361)                              |
| Kanunen kabul edilmeyen giderler      | (881.859)                                | (470.178)                                |
| Ulaşım giderleri                      | (2.064.700)                              | (980.458)                                |
| İştirak payı ve aidat giderleri       | (2.294.571)                              | (733.081)                                |
| Araştırma ve geliştirme giderleri     | (1.122.927)                              | (3.067.549)                              |
| İlan ve reklam giderleri              | (338.830)                                | (381.836)                                |
| Sermaye arttırım giderleri            | -                                        | (1.228.206)                              |
| Diğer                                 | (29.686.147)                             | (15.809.693)                             |
| <b>Toplam</b>                         | <b>(336.823.846)</b>                     | <b>(174.559.461)</b>                     |

### 26. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER VE FİNANSAL GELİR/GİDERLER

#### ▪ Diğer Faaliyet Gelirleri

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

**DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI****31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla****konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***26. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER VE FİNANSAL GELİR/GİDERLER (devamı)****▪ Finansal Gelirler**

|                                                  | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2022</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2021</b> |
|--------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Kur farkı geliri                                 | 51.622.334                         | 43.169.442                         |
| Mevduat faiz geliri                              | 39.950.636                         | 8.094.609                          |
| Temettü-İştirak Gelirleri                        | 1.388.651                          | 3.553.348                          |
| Borsa para piyasası faiz geliri                  | 706.038                            | 1.982.189                          |
| Vadeli işlemler borsası faiz geliri              | 8.357.597                          | 5.026.340                          |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin değerleme artışı | 290.714.301                        | 40.868.108                         |
| Menkul Kıymet ve Yatırım Fonu Reeskont geliri    | 8.640.646                          | 5.887.627                          |
| Stok değer düşüklüğü karşılık iptali             | -                                  | 21.018.424                         |
| Fon satış geliri                                 | 11.241.720                         | 2.197.582                          |
| Diğer                                            | 8.331.262                          | 8.926.164                          |
|                                                  | <b>420.953.185</b>                 | <b>140.723.833</b>                 |

**▪ Diğer Faaliyet Giderleri**

|                                   | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2022</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2021</b> |
|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Faaliyetle ilgili işlem giderleri | (4.946.437)                        | (1.886.682)                        |
| Kur farkı gideri                  | (2.425.924)                        | (10.609.239)                       |
| Diğer                             | (1.344.306)                        | (1.335.087)                        |
|                                   | <b>(8.716.667)</b>                 | <b>(13.831.008)</b>                |

**▪ Finansal Giderler**

|                               | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2022</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2021</b> |
|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Finansman giderleri           | (12.861.673)                       | (18.696.482)                       |
| Kur farkı gideri              | (5.399.981)                        | (63.258.719)                       |
| BPP Faiz gideri               | (82.586.084)                       | (12.450.646)                       |
| Bono İhraç Faiz Gideri        | (45.678.205)                       | (3.082.700)                        |
| Menkul Kıymet Reeskont Gideri | -                                  | (817.200)                          |
| Diğer Finansal Giderler       | (5.885.377)                        | (1.705.847)                        |
| Teminat mektubu komisyonları  | (2.828.514)                        | (799.571)                          |
|                               | <b>(155.239.834)</b>               | <b>(100.811.165)</b>               |

**▪ Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler**

|                     | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2022</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2021</b> |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Bono faiz gelirleri | 8.324.955                          | -                                  |
| <b>Toplam</b>       | <b>8.324.955</b>                   | <b>-</b>                           |

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 27. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL)

| Dönem karı vergi yükümlülüğü    | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021    |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Cari kurumlar vergisi karşılığı | 181.486.380       | 92.651.969        |
| Eksi: Peşin ödenen geçici vergi | (103.801.755)     | (61.266.530)      |
| Dönem karı vergi yükümlülüğü    | <b>77.684.625</b> | <b>31.385.439</b> |

*Cari yıl vergi gideri ile Grup'un yasal vergi oranı kullanılarak hesaplanan teorik vergi giderinin mutabakatı:*

|                                                             | 31 Aralık 2022       | 31 Aralık 2021      |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Vergi öncesi kar/( zarar)                                   | 1.323.862.526        | 478.338.760         |
| Vergi oranı ile oluşan teorik vergi gideri (%25, 2021: %25) | (330.965.632)        | (119.584.690)       |
| Kurumlar vergisinden muaf olan bağlı ortaklık karı/(zararı) | 151.502.060          | 24.532.965          |
| TL fon vergi istisnası                                      | 5.672.893            | -                   |
| Diğer                                                       | 626.175              | (617.183)           |
| <b>Dönem karı vergi gideri</b>                              | <b>(173.164.504)</b> | <b>(95.668.908)</b> |

*Gelir tablosundaki vergi gideri*

|                                                                                                              | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2021 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Vergi (gideri) / geliri                                                                                      |                           |                           |
| Cari vergi (gideri) / geliri                                                                                 | (181.486.380)             | (92.651.969)              |
| Geçici farkların oluşması ile geçici farkların ortadan kalkmasına ilişkin ertelenmiş vergi (gideri) / geliri | 8.321.876                 | (3.016.939)               |
|                                                                                                              | <b>(173.164.504)</b>      | <b>(95.668.908)</b>       |

### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

#### Kurumlar Vergisi

2022 yılında Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %25'tir (2021: %25).

Türkiye'de mukim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir.

Vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek yapılacak vergi tarhiyatı nedeniyle vergi miktarları değişebilir. Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez. Vergi beyanları ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 27. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL) (devamı)

Grup şirketlerinden Deniz GYO A.Ş., 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.

#### Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 – 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile UFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile UFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Türkiye'de işletmelerin konsolide vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

#### Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir.

İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alanın, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

Ertelenmiş vergi kalemleri aşağıda belirtilmiştir:

| <u>Ertelenmiş vergi varlıklar/(yükümlülükler):</u>            | <u>31 Aralık 2022</u> | <u>31 Aralık 2021</u> |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ekonomik ömür farkları | (1.095.136)           | (906.099)             |
| Kıdem tazminatı karşılığı                                     | 7.492.652             | 2.090.800             |
| Kullanılmamış izin karşılığı                                  | 1.090.655             | 612.283               |
| FX (Foreks) işlemlerinden kaynaklanan geçici farklar          | (5.547.572)           | (7.616.311)           |
| TFRS 16 etkisi                                                | 795.901               | 962.433               |
| Kıdem aktüeryal                                               | 3.320.339             | -                     |
| Değerleme farkı ve diğer karşılıklar                          | 552.446               | 936.973               |
|                                                               | <b>6.609.285</b>      | <b>(3.919.921)</b>    |

Ertelenmiş vergi hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

| <u>Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü:</u>                         | <u>31 Aralık 2022</u> | <u>31 Aralık 2021</u> |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dönem başı net ertelenmiş vergi yükümlülüğü                          | (3.919.921)           | (888.838)             |
| Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)                                     | 8.321.876             | (3.016.939)           |
| Özkaynak altında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri/(gideri) | 2.207.330             | (14.144)              |
| Dönem sonu net ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü                  | <b>6.609.285</b>      | <b>(3.919.921)</b>    |

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. KONTROL GÜCÜ BULUNMAYAN PAYLAR

Dönem içerisindeki kontrol gücü bulunmayan paylardaki değişimler aşağıdaki gibidir:

|                                                                                                        | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Dönem başı</b>                                                                                      | <b>186.041.443</b>    | <b>90.346.976</b>     |
| Kontrol gücü bulunmayan paylara ait toplam kapsamlı gelir                                              | 151.990.358           | 24.615.841            |
| Bağlı Ortaklık sahiplik değişiminin etkisi ve bağlı ortaklığın konsolidasyona dahil edilmesinin etkisi | -                     | 71.078.626            |
| <b>Dönem sonu</b>                                                                                      | <b>338.031.801</b>    | <b>186.041.443</b>    |

### 29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup'un ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf; Türkiye'de kurulmuş olan Denizbank A.Ş.'dir.

Şirket ile Şirket'in bağlı ortaklıkları arasında gerçekleşen işlemler konsolidasyon sırasında elimine edildiklerinden, bu notta açıklanmamıştır.

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

|                                    |                       |                       |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <u>Denizbank A.Ş.'deki mevduat</u> | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
| Vadesiz mevduat                    | 121.632.621           | 28.690.661            |
| Vadeli mevduat (*)                 | 439.093.148           | 25.155.618            |
|                                    | <b>560.725.769</b>    | <b>53.846.279</b>     |

(\*) 31 Aralık 2022 itibarıyla, 100.440.253 TL vadeli repo işlemi bulunmaktadır (31.12.2021: Bulunmamaktadır).

**DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI****31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla****konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)****31 Aralık 2022****İlişkili taraflarla olan bakiyeler**

Denizbank Yatırım Fonları

Deniz Finansal Kiralama

Denizbank A.Ş.

Ekspres Bilgi İşlem ve Tic. A.Ş.

**Toplam**

| Alacaklar         |                | Uzun vadeli |                | Kısa/Uzun vadeli |                | Finansal Yatırımlar |                  |
|-------------------|----------------|-------------|----------------|------------------|----------------|---------------------|------------------|
|                   |                |             |                |                  |                |                     |                  |
| Kısa vadeli       |                | Uzun vadeli |                | Kısa/Uzun vadeli |                | Finansal Yatırımlar |                  |
| Kısa vadeli       |                | Uzun vadeli |                | Kısa/Uzun vadeli |                | Finansal Yatırımlar |                  |
| Ticari            | Ticari olmayan | Ticari      | Ticari olmayan | Ticari           | Ticari Olmayan | Finansal Borçlar    | Kısa vadeli      |
| 10.461.672        | -              | -           | -              | -                | -              | -                   | -                |
| -                 | -              | -           | -              | -                | -              | -                   | 4.868.864        |
| -                 | -              | -           | -              | 269.719          | -              | 40.000.000          | -                |
| 29.220.372        | -              | -           | -              | -                | -              | -                   | -                |
| <b>39.682.044</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>    | <b>-</b>       | <b>269.719</b>   | <b>-</b>       | <b>40.000.000</b>   | <b>4.868.864</b> |

**31 Aralık 2021****İlişkili taraflarla olan bakiyeler**

Denizbank Yatırım Fonları

Deniz Finansal Kiralama

Denizbank A.Ş.

Ekspres Bilgi İşlem ve Tic. A.Ş.

**Toplam**

| Alacaklar         |                | Uzun vadeli |                | Kısa/Uzun vadeli |                | Finansal Yatırımlar |             |
|-------------------|----------------|-------------|----------------|------------------|----------------|---------------------|-------------|
|                   |                |             |                |                  |                |                     |             |
| Kısa vadeli       |                | Uzun vadeli |                | Kısa/Uzun vadeli |                | Finansal Yatırımlar |             |
| Kısa vadeli       |                | Uzun vadeli |                | Kısa/Uzun vadeli |                | Finansal Yatırımlar |             |
| Ticari            | Ticari olmayan | Ticari      | Ticari olmayan | Ticari           | Ticari Olmayan | Finansal Borçlar    | Kısa vadeli |
| 3.970.290         | -              | -           | -              | -                | -              | -                   | -           |
| -                 | -              | -           | -              | -                | -              | -                   | -           |
| -                 | -              | -           | -              | 126.131          | -              | 69.526.182          | -           |
| 6.163.076         | -              | -           | -              | -                | -              | -                   | -           |
| <b>10.133.366</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>    | <b>-</b>       | <b>126.131</b>   | <b>-</b>       | <b>69.526.182</b>   | <b>-</b>    |

**DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI****31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla****konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

| 1 Ocak - 31 Aralık 2022                  |                           |                                 |                                  |                                    |                       |                       |                    |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| <u>İlişkili taraflarla olan işlemler</u> | <u>Komisyon Gelirleri</u> | <u>Faiz ve Benzeri Gelirler</u> | <u>Acenta Komisyon Giderleri</u> | <u>Gayri Nakdi Kredi Komisyonu</u> | <u>Kira Giderleri</u> | <u>Diğer Giderler</u> | <u>Ödenen faiz</u> |
| Denizbank A.Ş.                           | 6.475.670                 | 46.456.424                      | -                                | 94.454                             | 4.155.366             | 4.723.388             | 6.167.583          |
| Denizbank Bahreyn                        | -                         | -                               | -                                | -                                  | -                     | -                     | 1.043.792          |
| Denizbank Yatırım Fonları                | 67.866.883                | -                               | -                                | -                                  | -                     | -                     | -                  |
| Deniz Faktoring                          | 3.486.279                 | 540.150                         | -                                | -                                  | -                     | -                     | -                  |
| Deniz Finansal Kiralama                  | 9.213.191                 | 1.035.514                       | -                                | -                                  | -                     | 2.010.991             | -                  |
| Intertech                                | -                         | -                               | -                                | -                                  | -                     | 896.673               | -                  |
| Emirates Nbd Pjsc                        | -                         | -                               | -                                | -                                  | -                     | -                     | -                  |
| <b>Toplam</b>                            | <b>87.042.023</b>         | <b>48.032.088</b>               | <b>-</b>                         | <b>94.454</b>                      | <b>4.155.366</b>      | <b>7.631.052</b>      | <b>7.211.375</b>   |

| 1 Ocak - 31 Aralık 2021                  |                           |                                 |                                  |                                    |                       |                       |                    |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| <u>İlişkili taraflarla olan işlemler</u> | <u>Komisyon Gelirleri</u> | <u>Faiz ve Benzeri Gelirler</u> | <u>Acenta Komisyon Giderleri</u> | <u>Gayri Nakdi Kredi Komisyonu</u> | <u>Kira Giderleri</u> | <u>Diğer Giderler</u> | <u>Ödenen faiz</u> |
| Denizbank A.Ş.                           | 16.097.165                | 8.615.787                       | -                                | 54.968                             | 2.852.461             | 1.640.276             | 6.960.329          |
| Denizbank Bahreyn                        | -                         | -                               | -                                | -                                  | -                     | -                     | 3.127.472          |
| Denizbank Yatırım Fonları                | 33.464.275                | -                               | -                                | -                                  | -                     | -                     | -                  |
| Deniz Faktoring                          | 2.277.348                 | -                               | -                                | -                                  | -                     | -                     | -                  |
| Deniz Finansal Kiralama                  | 5.454.037                 | -                               | -                                | -                                  | -                     | 1.416.030             | -                  |
| Intertech                                | -                         | -                               | -                                | -                                  | -                     | 873.557               | -                  |
| Emirates Nbd Pjsc                        | -                         | -                               | -                                | -                                  | -                     | -                     | -                  |
| <b>Toplam</b>                            | <b>57.292.825</b>         | <b>8.615.787</b>                | <b>-</b>                         | <b>54.968</b>                      | <b>2.852.461</b>      | <b>3.929.863</b>      | <b>10.087.801</b>  |

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

#### Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler

|                                        | <u>1 Ocak-</u><br><u>31 Aralık 2022</u> | <u>1 Ocak-</u><br><u>31 Aralık 2021</u> |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar | 19,149.251                              | 10.624.623                              |
|                                        | <u>19.149.251</u>                       | <u>10.624.623</u>                       |

### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

#### a) Sermaye risk yönetimi

Grup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: V No:34 sayılı Aracı Kurumların Sermayelerine ve Sermaye Yeterliliğine İlişkin Esaslar Tebliği'ne ("Seri: V No: 34") uygun olarak sermayesini tanımlamakta ve yönetmektedir. Aracı kurumlar yapılan her bir sermaye piyasası faaliyeti için öz sermayelerini aşağıda belirtilen oranlarda artırmak zorundadırlar. Bu kapsamda Grup için toplam asgari öz sermaye tutarı 31.331.603 TL'dir (31 Aralık 2021: 29.216.340 TL).

#### b) Finansal Risk Faktörleri

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski, fiyat riski ve işlem hacmi riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda ilgili bölümler tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Grup'un ilgili bölümleri tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Grup'un operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

| Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri                                                                                    | Alacaklar        |               |                 |             | Bankalardaki<br>Mevduat | BPP       | Repo<br>İşlemleri |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|-----------------|-------------|-------------------------|-----------|-------------------|
|                                                                                                                                                  | Ticari Alacaklar |               | Diğer Alacaklar |             |                         |           |                   |
| 31 Aralık 2022                                                                                                                                   | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf   | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf |                         |           |                   |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)                                                                                  | 39.682.044       | 3.193.463.480 | -               | 221.977.074 | 793.186.685             | 4.026.729 | 100.440.253       |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                      | -                | -             | -               | -           | -                       | -         | -                 |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri                                                      | 39.682.044       | 3.193.463.480 | -               | 221.977.074 | 793.186.685             | 4.026.729 | 100.440.253       |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | -                | -             | -               | -           | -                       | -         | -                 |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri                                                                 | -                | -             | -               | -           | -                       | -         | -                 |
| - teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                                   | -                | -             | -               | -           | -                       | -         | -                 |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                                                                                    | -                | -             | -               | -           | -                       | -         | -                 |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                                                                             | -                | 7.006.581     | -               | -           | -                       | -         | -                 |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                            | -                | (7.006.581)   | -               | -           | -                       | -         | -                 |
| - Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                     | -                | -             | -               | -           | -                       | -         | -                 |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                                                                           | -                | -             | -               | -           | -                       | -         | -                 |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                            | -                | -             | -               | -           | -                       | -         | -                 |
| - Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                     | -                | -             | -               | -           | -                       | -         | -                 |
| E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                                                                      | -                | -             | -               | -           | -                       | -         | -                 |

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

| Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri                                                                                    | Alacaklar        |             |                 |             | Bankalardaki<br>Mevduat | BPP       | Repo<br>İşlemleri |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|-------------------------|-----------|-------------------|
|                                                                                                                                                  | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             |                         |           |                   |
| 31 Aralık 2021                                                                                                                                   | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf |                         |           |                   |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)                                                                                  | 10.133.366       | 805.674.918 | -               | 41.979.881  | 182.308.925             | 1.149.835 | -                 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                      | -                | -           | -               | -           | -                       | -         | -                 |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri                                                      | 10.133.366       | 805.674.918 | -               | 41.979.881  | 182.308.925             | 1.149.835 | -                 |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | -                | -           | -               | -           | -                       | -         | -                 |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri                                                                 | -                | -           | -               | -           | -                       | -         | -                 |
| - teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                                   | -                | -           | -               | -           | -                       | -         | -                 |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                                                                                    | -                | -           | -               | -           | -                       | -         | -                 |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                                                                             | -                | 7.800.413   | -               | -           | -                       | -         | -                 |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                            | -                | (7.800.413) | -               | -           | -                       | -         | -                 |
| - Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                     | -                | -           | -               | -           | -                       | -         | -                 |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                                                                           | -                | -           | -               | -           | -                       | -         | -                 |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                            | -                | -           | -               | -           | -                       | -         | -                 |
| - Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                     | -                | -           | -               | -           | -                       | -         | -                 |
| E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                                                                      | -                | -           | -               | -           | -                       | -         | -                 |

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

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**

**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

---

**30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

**b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)**

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'un finansal bir kayıp ile karşılaşma riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve Kredi Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

**b.2) Likidite riski**

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Grup yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Grup, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

**b.3) Piyasa riski yönetimi**

Grup faaliyetleri kapsamında hisse senedi alım satım işlemlerinden kaynaklanan müşteri borç bakiyeleri (TL cinsinden), Grup portföyünde değerlendirilen yabancı para, TL mevduat ve menkul kıymet portföyleri döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Döviz kuru ve faiz oranıyla ilişkilendirilen riskleri kontrol altında tutabilmek için Grup müşterilerinden olan alacakları karşılığında, müşterilere ait hisse senetlerini müşteri hesaplarında bloke etmektedir.

Piyasa riskleri ayrıca, Araştırma Bölümünün hazırladığı rapor ve analizler ve stres senaryoları ile de değerlendirilmektedir.

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

**DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI****31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla****konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****b.3.1) Kur riski yönetimi**

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden varlıkların ve yükümlülüklerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

|                                  | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| A. Döviz cinsinden varlıklar     | 560.801.114           | 169.227.528           |
| B. Döviz cinsinden yükümlülükler | (406.932.378)         | (146.428.980)         |
| <b>Net döviz pozisyonu (A-B)</b> | <b>153.868.736</b>    | <b>22.798.548</b>     |

Döviz bazında ayrıntılı yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

| <b>31 Aralık 2022</b> | <b>Döviz Cinsi</b> | <b>Döviz Tutarı</b> | <b>TL Tutarı</b>   |
|-----------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| <u>Varlıklar</u>      |                    |                     |                    |
| Vadesiz mevduat       | ABD Doları         | 22.445.701          | 419.696.454        |
| Vadesiz mevduat       | Avro               | 1.278.831           | 25.493.368         |
| Vadeli mevduat        | ABD Doları         | 600.015             | 11.219.164         |
| Vadeli repo           | Avro               | 5.038.620           | 100.444.386        |
| Diğer varlıklar       | ABD Doları         | 210.402             | 3.934.152          |
| Diğer varlıklar       | Avro               | 682                 | 13.590             |
| <b>Toplam</b>         |                    |                     | <b>560.801.114</b> |

| <b>31 Aralık 2022</b> | <b>Döviz Cinsi</b> | <b>Döviz Tutarı</b> | <b>TL Tutarı</b>   |
|-----------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| <u>Yükümlülükler</u>  |                    |                     |                    |
| Diğer ticari borçlar  | ABD Doları         | 21.763.068          | 406.932.378        |
| <b>Toplam</b>         |                    |                     | <b>406.932.378</b> |

| <b>31 Aralık 2021</b> | <b>Döviz Cinsi</b> | <b>Döviz Tutarı</b> | <b>TL Tutarı</b>   |
|-----------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| <u>Varlıklar</u>      |                    |                     |                    |
| Vadesiz mevduat       | ABD Doları         | 11.465.881          | 148.798.481        |
| Vadesiz mevduat       | Avro               | 384.822             | 5.650.073          |
| Vadeli mevduat        | ABD Doları         | 980.000             | 12.717.950         |
| Diğer varlıklar       | ABD Doları         | 230.086             | 2.034.720          |
| Diğer varlıklar       | Avro               | 2.550               | 26.304             |
| <b>Toplam</b>         |                    |                     | <b>169.227.528</b> |

| <b>31 Aralık 2021</b> | <b>Döviz Cinsi</b> | <b>Döviz Tutarı</b> | <b>TL Tutarı</b>   |
|-----------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| <u>Yükümlülükler</u>  |                    |                     |                    |
| Diğer Borç            | ABD Doları         | 11.283.296          | 146.428.980        |
| <b>Toplam</b>         |                    |                     | <b>146.428.980</b> |

**DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI****31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla****konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)**

Grup müşterileri adına tuttuğu dövizli bakiyeleri aktifte bankalar ve aynı tutarı pasifte müşterilere borçlar hesaplarında takip etmektedir. Bu nedenle bu tutar yapancı para pozisyonu tablosuna dahil edilmemiştir.

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %20'lik artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %20'lik oran, Grup'un döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %20'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

| 31 Aralık 2022                                              |                                    |                                     |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Kar / Zarar                                                 |                                    |                                     |
|                                                             | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında % 20 değişmesi halinde         |                                    |                                     |
| 1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü                     | 5.583.478                          | (5.583.478)                         |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)                   | -                                  | -                                   |
| <b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>                         | <b>5.583.478</b>                   | <b>(5.583.478)</b>                  |
| Avro'nun TL karşısında % 20 değişmesi halinde               |                                    |                                     |
| 4 - Avro net varlık / yükümlülük                            | 25.190.269                         | (25.190.269)                        |
| 5 - Avro riskinden korunan kısım (-)                        | -                                  | -                                   |
| <b>6- Avro net etki (4+5)</b>                               | <b>25.190.269</b>                  | <b>(25.190.269)</b>                 |
| Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 20 değişmesi halinde |                                    |                                     |
| 7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü                     | -                                  | -                                   |
| 8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)             | -                                  | -                                   |
| <b>9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)</b>             | <b>-</b>                           | <b>-</b>                            |
| <b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>                                    | <b>30.773.747</b>                  | <b>(30.773.747)</b>                 |

| 31 Aralık 2021                                              |                                    |                                     |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                             | Kar / Zarar                        |                                     |
|                                                             | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde         |                                    |                                     |
| 1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü                     | 1.712.217                          | (1.712.217)                         |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)                   | -                                  | -                                   |
| <b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>                         | <b>1.712.217</b>                   | <b>(1.712.217)</b>                  |
| Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde               |                                    |                                     |
| 4 - Avro net varlık / yükümlülük                            | 567.638                            | 567.638                             |
| 5 - Avro riskinden korunan kısım (-)                        | -                                  | -                                   |
| <b>6- Avro net etki (4+5)</b>                               | <b>567.638</b>                     | <b>567.638</b>                      |
| Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değişmesi halinde |                                    |                                     |
| 7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü                     | -                                  | -                                   |
| 8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)             | -                                  | -                                   |
| <b>9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)</b>             | <b>-</b>                           | <b>-</b>                            |
| <b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>                                    | <b>2.279.855</b>                   | <b>(2.279.855)</b>                  |

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Grup'un sabit ve değişken faiz oranları üzerinden borçlanması, Grup'u faiz oranı riskine maruz bırakmaktadır. Söz konusu risk, Grup tarafından, faiz oranı takas sözleşmeleri ve vadeli faiz oranı sözleşmeleri yoluyla sabit ve değişken oranlı borçlar arasında uygun bir dağılım yapılmak suretiyle, yönetilmektedir. Riskten korunma stratejileri, faiz oranı beklentisi ve tanımlı olan risk ile uyumlu olması için düzenli olarak değerlendirilmektedir. Böylece optimal riskten korunma stratejisinin oluşturulması, gerek bilançonun pozisyonunun gözden geçirilmesi gerekse faiz harcamalarının farklı faiz oranlarında kontrol altında tutulması amaçlanmaktadır.

#### Değişken faizli finansal araçlar

Borçlanmalar (tahvil)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla değişken faizli finansal araç bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

#### Faiz oranı duyarlılığı

Grup'un finansal varlıkları ve borçları sabit faizli araçlardır.

#### b.3.3) Diğer fiyat riskleri

Grup, hisse senedi yatırımlarından kaynaklanan hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. Hisse senetleri yatırımları, ticari amaçlardan ziyade stratejik amaçlar için elde tutulmaktadır. Grup tarafından söz konusu yatırımların faal olarak alım-satımı söz konusu değildir.

### 31. FİNANSAL ARAÇLAR

#### Finansal Araçların Kategorileri

Kısa vadeli olmaları nedeniyle, aşağıda ayrıntılarına yer verilen finansal varlık ve yükümlülüklerin rayiç değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

| 31 Aralık 2022                 | İtfa edilmiş<br>değerinden<br>gösterilen<br>varlıklar<br>/yükümlülükler | Gerçeğe uygun<br>değer farkı gelir<br>tablosuna<br>yansıtılan finansal<br>varlıklar | Gerçeğe uygun<br>değer farkı diğer<br>kapsamlı gelir<br>tablosuna<br>yansıtılan finansal<br>varlıklar | Defter değeri | Not  |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|
| Finansal varlıklar             |                                                                         |                                                                                     |                                                                                                       |               |      |
| Nakit ve nakit benzerleri      | 897.653.667                                                             | -                                                                                   | -                                                                                                     | 897.653.667   | (5)  |
| Ticari alacaklar               | 3.233.145.524                                                           | -                                                                                   | -                                                                                                     | 3.233.145.524 | (9)  |
| Finansal yatırımlar            | -                                                                       | 154.679.696                                                                         | -                                                                                                     | 154.679.696   | (6)  |
| Uzun vadeli finansal varlıklar | -                                                                       | -                                                                                   | 1.495.340                                                                                             | 1.495.340     | (6)  |
| Finansal yükümlülükler         |                                                                         |                                                                                     |                                                                                                       |               |      |
| Finansal borçlar               | 2.274.611.670                                                           | -                                                                                   | -                                                                                                     | 2.274.611.670 | (7)  |
| Ticari borçlar                 | 617.966.207                                                             | -                                                                                   | -                                                                                                     | 617.966.207   | (9)  |
| Diğer borçlar                  | 17.922.537                                                              | -                                                                                   | -                                                                                                     | 17.922.537    | (10) |

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 31. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

#### Finansal Araçların Kategorileri (devamı)

| <b>31 Aralık 2021</b>          | <b>İtfa edilmiş<br/>değerinden<br/>gösterilen<br/>varlıklar<br/>/yükümlülükler</b> | <b>Gerçeğe uygun<br/>değer farkı gelir<br/>tablosuna<br/>yansıtılan finansal<br/>varlıklar</b> | <b>Gerçeğe uygun<br/>değer farkı diğer<br/>kapsamlı gelir<br/>tablosuna<br/>yansıtılan finansal<br/>varlıklar</b> | <b>Defter değeri</b> | <b>Not</b> |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|
| Finansal varlıklar             |                                                                                    |                                                                                                |                                                                                                                   |                      |            |
| Nakit ve nakit benzerleri      | 183.458.760                                                                        | -                                                                                              | -                                                                                                                 | 183.458.760          | (5)        |
| Ticari alacaklar               | 815.808.284                                                                        | -                                                                                              | -                                                                                                                 | 815.808.284          | (9)        |
| Finansal yatırımlar            | -                                                                                  | 75.463.304                                                                                     | -                                                                                                                 | 75.463.304           | (6)        |
| Uzun vadeli finansal varlıklar | -                                                                                  | -                                                                                              | 1.494.057                                                                                                         | 1.494.057            | (6)        |
| Finansal yükümlülükler         |                                                                                    |                                                                                                |                                                                                                                   |                      |            |
| Finansal borçlar               | 250.516.182                                                                        | -                                                                                              | -                                                                                                                 | 250.516.182          | (7)        |
| Ticari borçlar                 | 375.759.872                                                                        | -                                                                                              | -                                                                                                                 | 375.759.872          | (9)        |
| Diğer borçlar                  | 17.195.298                                                                         | -                                                                                              | -                                                                                                                 | 17.195.298           | (10)       |

Rayiç değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Grup, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip rayiç değerleri tahmin edebilmek, yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerlerinin tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

#### **Finansal varlıklar:**

Nakit ve nakit benzeri değerler kısa vadeli olmaları ve muhtemel değerleme farklarının önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir. Devlet iç borçlanma senetlerinin ve hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

#### **Finansal yükümlülükler:**

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

#### **Finansal araçların gerçeğe uygun değeri:**

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilir.

## DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla**  
**konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 31. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

#### Finansal Araçların Kategorileri (devamı)

Grup'un sahip olduğu finansal yatırımların gerçeğe uygun değerleri birinci seviyedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 1.495.340 TL tutarında uzun vadeli finansal yatırım ise en son açıklanan piyasa fiyatı ile izlenmektedir (31 Aralık 2021: 1.494.057 TL).

Grup'un sahip olduğu türev araçların gerçeğe uygun değerleri ikinci seviyedir. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla türev araçları bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 1.356.661 TL).

### 32. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

1 Ocak – 31 Aralık 2022 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2021 dönemlerinde Bağımsız Denetim Kuruluşundan (BDK) aldığı hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

|                                                | 2022    | 2021    |
|------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                | BDK     | BDK     |
| Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti | 600.197 | 270.000 |

### 33. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş ili, Pazarcık ve Elbistan ilçeleri merkezli yaşanan, pek çok ilimizi etkileyen ve tüm ülkemizi derinden sarsan depremlerin yarattığı olumsuzluklar nedeniyle bölgedeki 10 ilimizi içerek şekilde olağanüstü hal durumu ilan edilmiştir. Söz konusu doğal afete ilişkin gelişmeler Şirket yönetimi ve ilgili birimleri tarafından yakından izlenmekte olup, durum tespitine yönelik çalışma ve değerlendirmeler devam etmektedir.

### 34. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

#### a. Portföy yönetimi faaliyetlerine ilişkin ve işlem açıklamalar

Grup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla SPK Mevzuatı hükümleri çerçevesinde kurulan 77 adet Deniz Portföy yatırım fonu (31 Aralık 2021: 49 adet yatırım fonu) yönetmektedir ve fon yönetim ücreti elde etmektedir. 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yılda Deniz Portföy yatırım fonlarından elde ettiği fon yönetim ücreti gelirlerinin toplamı 67.405.305 TL'dir (31 Aralık 2021: 32.160.664 TL) (Not 20).

Deniz portföy yatırım fonları dışında, Şirket aynı zamanda Metlife Emeklilik ve Hayat A.Ş.'ye ait 14 Adet fonu ve 1 adet Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş. fonu yönetmektedir (2021: Metlife Emeklilik ve Hayat A.Ş.'ye ait 21 Adet fon ve 1 adet Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş. fonu).