

# **Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 30 Eylül 2020 tarihli dokuz aylık ara  
hesap dönemine ait finansal tablolar**

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### İçindekiler

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

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

**30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla  
finansal durum tablosu (bilanço)  
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		<b>Bağımsız denetimden geçmemiş</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Cari dönem 30 Eylül 2020</b>	<b>Geçmiş dönem 31 Aralık 2019</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>90.782.349</b>	<b>58.948.055</b>
Nakit ve nakit benzerleri	6	4.826.874	25.013.066
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9	2.934.896	666.417
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	9	1.947.000	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	-	7.862
Peşin ödenmiş giderler	10	81.073.579	33.260.710
<b>Duran varlıklar</b>		<b>1.065.221.701</b>	<b>789.950.063</b>
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1.041	1.041
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	218.679.805	218.679.805
Stoklar	12	790.279.936	514.771.103
Maddi duran varlıklar	13	2.398.664	2.436.500
Diğer duran varlıklar	16	53.862.255	54.061.614
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>1.156.004.050</b>	<b>848.898.118</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla  
finansal durum tablosu (bilanço)  
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2020	Geçmiş dönem 31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>464.043.891</b>	<b>368.278.183</b>
Kısa vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflardan borçlanmalar	8	155.641.701	659.294
- İlişkili olmayan taraflardan borçlanmalar	8	137.402.392	312.744.285
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	8	72.276	231.870
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	9	47.046.591	42.371.118
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	82.461.123	7.030.628
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	144.834	257.607
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	2.521.164	4.264.613
Ertelenmiş gelirler	10	37.227.811	45.725
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	1.454.499	601.543
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	17	71.500	71.500
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>323.928.731</b>	<b>215.775.957</b>
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlar	8	2.834.586	2.461.006
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	9	151.395.327	156.319.780
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	20.913.107	15.236.984
Ertelenmiş gelirler	10	148.467.559	41.506.145
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	318.152	252.042
<b>Özkaynaklar</b>		<b>368.031.428</b>	<b>264.843.978</b>
Ödenmiş sermaye	18	150.000.000	50.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar		54.692.642	54.620.122
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	3.181.476	3.181.476
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	3,18	52.568.417	52.568.417
Geçmiş yıllar karları		104.537.919	91.194.974
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
-Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları / (kayıpları)		(63.956)	(63.956)
Net dönem karı		3.114.930	13.342.945
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>1.156.004.050</b>	<b>848.898.118</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait  
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu  
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		Denetimden Geçmemiş	Denetimden Geçmemiş	Denetimden geçmemiş	Denetimden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
<b>Kar veya zarar kısmı</b>					
Hasılat	19	13.052.774	5.434.755	11.175.743	3.755.669
Satışların maliyeti (-)	19	(2.176.425)	(678.464)	(3.347.092)	(1.337.139)
<b>Brüt Kar</b>		<b>10.876.349</b>	<b>4.756.291</b>	<b>7.828.651</b>	<b>2.418.530</b>
Genel yönetim giderleri (-)	20,21	(6.453.790)	(2.284.609)	(5.157.845)	(1.665.266)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(243.718)	(127.714)	(414.301)	(21.349)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	271.528	44.019	1.014.296	227.901
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	22	(35.522)	(13.899)	(42.691)	(24.832)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>4.414.847</b>	<b>2.374.088</b>	<b>3.228.110</b>	<b>934.984</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	-	-	210.935	(2)
<b>Finansal gider öncesi faaliyet karı/</b>		<b>4.414.847</b>	<b>2.374.088</b>	<b>3.349.045</b>	<b>934.982</b>
Finansal gelirler	23	1.631.630	910.685	10.992.588	2.223.452
Finansal giderler (-)	23	(2.931.547)	(1.993.276)	(14.001.021)	(4.418.985)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>3.114.930</b>	<b>1.291.497</b>	<b>430.612</b>	<b>(1.260.551)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı</b>		<b>3.114.930</b>	<b>1.291.497</b>	<b>430.612</b>	<b>(1.260.551)</b>
Pay başına kazanç	26	0,0523	0,0217	0,0087	(0,0253)
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>3.114.930</b>	<b>1.291.497</b>	<b>430.612</b>	<b>(1.260.551)</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait  
öz kaynak değişim tablosu**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler/iskontolar	Ortak kotrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2019 bakiyeleri</b>	18	<b>50.000.000</b>	<b>(763.287)</b>	<b>52.530.224</b>	<b>52.568.417</b>	<b>(37.549)</b>	<b>3.181.476</b>	<b>52.951.356</b>	<b>38.243.618</b>	<b>248.674.255</b>
Geri Alınan Paylar (-)		-	142.335	383.123	-	-	-	-	-	525.458
Geçmiş yıllar karının transferi		-	-	-	-	-	-	38.243.618	(38.243.618)	-
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-	430.612"	430.612
<b>30 Eylül 2019 bakiyeleri</b>	18	<b>50.000.000</b>	<b>(620.952)</b>	<b>52.913.347</b>	<b>52.568.417</b>	<b>(37.549)</b>	<b>3.181.476</b>	<b>91.194.974</b>	<b>430.612</b>	<b>249.630.325</b>
<b>1 Ocak 2020 bakiyeleri</b>	18	<b>50.000.000</b>	-	<b>54.620.122</b>	<b>52.568.417</b>	<b>(63.956)</b>	<b>3.181.476</b>	<b>91.194.974</b>	<b>13.342.945</b>	<b>264.843.978</b>
Geri Alınan Paylar (-)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sermaye Artırımı	18	100.000.000	-	72.520	-	-	-	-	-	100.000.000
Geçmiş yıllar karının transferi		-	-	-	-	-	-	13.342.945	(13.342.945)	-
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-	3.114.930	3.114.930
<b>30 Eylül 2020 bakiyeleri</b>	18	<b>150.000.000</b>	-	<b>54.692.642</b>	<b>52.568.417</b>	<b>(63.956)</b>	<b>3.181.476</b>	<b>104.537.919</b>	<b>3.114.930</b>	<b>368.031.428</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait  
nakit akış tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

		Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem	Sınırlı denetimden geçmemiş Önceki dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:</b>			
<b>Dönem karı</b>		<b>3.114.930</b>	430.612
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		3.114.930	430.612
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13	458.661	421.124
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	17	1.424.010	784.211
- Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		245.641	
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	846.489	3.701.785
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	11, 24	-	(210.937)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	13	840	
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(2.514.120)	326.767
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler			
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(1.939.138)	
Stoklardaki değişim		(259.327.529)	(162.255.916)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(47.812.869)	
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler			
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(248.980)	
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		81.106.618	(4.337.777)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler			
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(1.856.222)	60.719.733
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler			
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		99.819	9.122.309
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		144.143.501	(32.877)
<b>Faaliyetlerde kullanılan nakit akışlar</b>		<b>(82.258.349)</b>	<b>(91.330.966)</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(504.944)	
Alınan faiz		661.286	2.675.712
Vergi iadeleri (ödemeleri)	10	99.540	(408.839)
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	11	-	1.575.937
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	-	(3.199.258)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	-	
<b>Yatırım Faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>-</b>	<b>(1.623.321)</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>			
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri	8	715.082.320	105.275.500
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları	8	(889.812.520)	
Kredi kullanımından kaynaklanan nakit girişleri	8	155.031.618	
Kredi ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	8		(4.452.269)
Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları		(1.689.287)	
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri	18	72.520	525.428
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını satmasından kaynaklanan nakit çıkışları			
Sermaye artışı		100.000.000	
Ödenen faiz		(16.777.919)	
<b>Finansman faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>61.906.732</b>	<b>101.348.689</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>(20.095.735)</b>	<b>10.661.275</b>
<b>Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler</b>	<b>6</b>	<b>24.922.441</b>	<b>23.439.779</b>
<b>Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler</b>	<b>6</b>	<b>4.826.706</b>	<b>34.101.054</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

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

Şirket'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.

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

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

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

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

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

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 15'dir (31 Aralık 2019: 15).

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

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in ödenmiş sermayesi 150.000.000 TL (31 Aralık 2019: 50.000.000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 150.000.000 adet hisseden oluşmuştur (31 Aralık 2019 – 1 TL - 50.000.000 adet).

Şirket'in 50.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini tamamı nakit karşılığı olmak üzere 100.000.000 TL artırılarak 150.000.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin süreci 08.09.2020 tarihinde tamamlamış olup, yeni sermayesi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 21.10.2020 tarihinde tescil edilmiş ve 22.10.2020 tarihli 10187 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	30 Eylül 2020	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2019
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0,01	5.000	0,01	5.000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	76,73	115.086.327	85,55	42.777.211
Diğer	(B)	23,27	34.908.673	14,44	7.217.789
		100,00	150.000.000	100,00	50.000.000

Payların Tertibi / Grubu	Pay Adedi	30 Eylül 2020 Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)	Pay Adedi	31 Aralık 2019 Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)
A	5.000	1	5.000	1

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

### Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Ekim 2020 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Mevzuat çerçevesinde Şirketin yetkili kurullarının ve düzenleyici kurumların finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

#### 2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

Şirket'in finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dâhil edilerek sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş döneme ait finansal tablolarda gerekli değişiklikler yapılmıştır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan halka açık şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Şirket'in finansal tabloları bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

#### Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

#### Netleştirme/ mahsup

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

#### İşletmenin sürekliliği

Şirket, 01 Ocak – 30 Eylül 2020 dönemine ait finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

### 2.1.2 Portföy sınırlamalarına uyum

Finansal tablo dipnotlarından Dipnot 24: 'Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü' içerisinde sunulan bilgiler, SPK'nın II-14.1 sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, III-48.1 sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

## 2.2. Muhasebe politikalarında değişiklikler

### 2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

#### a) 2020 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 3 (Değişiklikler)	<i>İşletme Tanımı</i>
TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Önemlilik Tanımı</i>
TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Gösterge Faiz Oranı Reformu</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>COVID-19 ile ilgili Kira İmtiyazları</i>
Kavramsal Çerçeve ( Değişiklikler)	<i>TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler</i>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

#### Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

a) 2020 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

#### **TFRS 3 (Değişiklikler) İşletme Tanımı**

Bir faaliyet ve varlık grubunun ediniminin muhasebeleştirilmesi, söz konusu grubun bir işletme grubu mu yoksa sadece bir varlık grubu mu olduğuna bağlı olarak değiştiği için "işletme" tanımı önemlidir. TFRS 3 İşletme Birleşmelerin standardında yer alan "işletme" tanımı değiştirilmiştir. Söz konusu değişiklikte beraber:

- Bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek; sürecin asli olması ve süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir.
- Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir.
- Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için isteğe bağlı bir test eklenmiştir.

#### **TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler) Önemlilik Tanımı**

Önemlilik tanımındaki değişiklikler (TMS 1 ve TMS 8'deki değişiklikler), "önemlilik" tanımını netleştirir ve Kavramsal Çerçeve'de kullanılan tanımı ve standartları revize eder.

#### **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu**

Bu değişiklikler işletmelerin gösterge faiz oranı reformu sonucu korunan kalemin veya korunma aracının nakit akışlarına dayanak oluşturan gösterge faiz oranının değişmeyeceği varsayımı altında korunma muhasebesinin belirli hükümlerini uygulamaya devam edebileceği konusuna açıklık getirir.

#### **TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar**

Söz konusu değişiklik ile Şirket COVID-19'dan dolayı yapılan kira imtiyazının kiralama yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeyi tercih edebilir. Öngörülen kolaylaştırıcı uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanır:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler kiracılar tarafından, 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

Dönem içerisinde kira ödemesine ilişkin imtiyaz alınmamıştır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

#### Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

##### a) 2020 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

#### **Kavramsal Çerçeve (Değişiklikler) TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler**

TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklikler; TFRS 2, TFRS 3, TFRS 6, TFRS 14, TMS 1, TMS 8, TMS 34, TMS 37, TMS 38, TFRS Yorum 12, TFRS Yorum 19, TFRS Yorum 20, TFRS Yorum 22, TMS Yorum 32'nin ilgili paragraflarını değiştirmiştir. Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. *TFRS'lerde Kavramsal Çerçeveye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler* tarafından yapılan diğer tüm değişiklikler uygulanıyorsa erken uygulamaya izin verilir.

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

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

TFRS 17  
TMS 1 (Değişiklikler)

*Sigorta Sözleşmeleri*  
*Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması*

#### **TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirilmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2021 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, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

#### Finansal Varlıklar

##### *Sınıflandırma*

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

##### *Muhasebeleştirme ve Ölçümler*

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

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

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

##### *Finansal Tablo Dışı Bırakma*

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

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

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

##### **Finansal Varlıklar (devamı)**

###### *Değer Düşüklüğü*

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

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

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

##### **Ticari Alacaklar**

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

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

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

##### **Nakit ve nakit benzeri değerler**

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

##### İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

##### Yabancı para işlemleri

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

##### Ticari borçlar

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

##### Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

##### Maddi duran varlıklar

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

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

	Yıllar
Döşeme ve demirbaşlar	3-5

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

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

##### Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş kullanım hakları, bilgisayar programları, yazılımlar ve diğer tanımlanabilir hakları içerir. 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden gösterilir ve iktisap edildikleri tarihten sonraki 5 yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile itfa edilirler. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutarlarına indirilir. Değer düşüklüğü tutarı, oluşturduğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gider olarak dahil edilir.

##### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

##### **Stoklar**

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

##### **Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü**

Şirket, her finansal durum tablosu tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir.

Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse, değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

##### **Kıdem tazminatı karşılığı**

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 7.117,17 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2019: 6.379,86 TL).

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 30 Eylül 2020 itibarıyla geçerli olan 7.117,17 TL tavan tutarı (31 Aralık 2019: 6.379,86 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

##### **Gelirlerin kaydedilmesi**

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilmiştir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

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

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

##### *Gayrimenkulün satışı*

Satılan gayrimenkulün, riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda, tapu devri gerçekleştiğinde, gelir oluşmuş sayılır. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

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

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

##### **Ödenmiş sermaye**

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

##### **Hisse başına kazanç**

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

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

##### **Nakit akım raporlaması**

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

##### **Kullanım hakkı varlıkları**

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirilmesine tabidir.

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

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

##### ***Kira Yükümlülükleri***

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

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanakvarlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihteödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

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

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

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

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

- (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, özû itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmedebir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

##### **Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

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

#### **2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları**

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

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

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

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### **2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (devamı)**

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

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarda 31 Aralık 2019 itibarıyla belirlenen gerçeğe uygun değerinden taşınan 218.679.805 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır.Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapıldığından, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem finansal tablolarda 31 Aralık 2019 yılında yapılan değerlendirme çalışması sonucu kabul edilen değerler kullanılmıştır. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 2020 yılı için öngörülen gelirler ile 9 aylık gerçekleştirmeler karşılaştırıldığında olumsuz bir etki görülmemiştir.

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

Dipnot 16'da açıklandığı üzere, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in 53.862.255 TL tutarında devreden KDV'si bulunmaktadır. Şirket yönetimi tarafından bu tutarın kısa vadede yararlanılamayacağı düşünülmektedir. Bu nedenle ekli finansal tablolarda indirilecek KDV uzun vadeli bir varlık olarak sınıflandırılmıştır. Bu tutardan işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde mevcut ve ileride gerçekleştirilecek projeler neticesinde kaydedilecek hesaplanan KDV ve diğer ödenecek vergi ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi yolu ile yararlanılması planlanmaktadır.

##### **Cari oran dengesi**

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 90.782.349 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 464.026.612 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıklarını 373.244.263 TL aşmıştır.

Şirket Yönetimi, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine planlarını işletmenin sürekliliği paragrafında açıklamıştır.

### **3. İşletme birleşmeleri**

#### **Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.**

Birleşme İşleminin tescili için yapılan başvuru 11 Haziran 2014 tarihi itibarıyla İstanbul Ticaret Sicilinde tescil edilip, şirketlerin Devralma Yolu ile Birleşme işlemleri Haziran 2014'de tamamlanmıştır. Şirket, 31 Aralık 2013 tarihinde Denizbank Finansal Hizmetler Grubu şirketlerinden PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. şirketinin tamamını ortak kontrole tabi Deniz Finansal Kiralama A.Ş.'den satın almıştır. Şirket, sözkonusu satın alma işlemini KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına yönelik ilke kararı (2013-2) 'Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi' çerçevesinde değerlendirmiş, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla satın alma gerçekleşmiş gibi finansal tabloların düzeltilmiş ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunmuştur. Pupa Gayrimenkul'ün konsolidasyon öncesi finansal tablolarında gerçeğe uygun değerinden taşınan yatırım amaçlı gayrimenkuller ise mali tablolara gerçeğe uygun değerleri ile taşınmışlardır. Bu işlemler sonucunda herhangi bir şerefiye veya negatif şerefiye hesaplanmamıştır. İştirak tutarı ile satın alınan şirketin sermayesindeki payı nispetindeki tutarın netleştirilmesi sonucu oluşan fark doğrudan "Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi" olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 3. İşletme birleşmeleri (devamı)

Elde edilen net aktifler	31 Aralık 2013
Nakit ve nakit benzerleri	8.405.892
Maddi duran varlıklar	401.611
Maddi olmayan duran varlıklar	197
Ticari alacaklar	444.836
Diğer alacaklar	202.197
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	128.897.000
Diğer duran varlıklar	33.507.024
Ticari borçlar	(106.449)
Diğer borçlar	(183.891)
<b>Alınan net aktif değer</b>	<b>171.568.417</b>
<b>İktisap tutarı</b>	<b>119.000.000</b>
<b>Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmenin etkisi</b>	<b>52.568.417</b>

### 4. İş ortaklıkları

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

### 5. Bölümlere göre raporlama

Bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

### 6. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Banka		
- vadesiz mevduat	12.006	6.774
- vadeli mevduat	4.814.868	25.006.292
	<b>4.826.874</b>	<b>25.013.066</b>
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	(168)	(90.625)
<b>Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4.826.706</b>	<b>24.922.441</b>

Vadeli mevduatlar	Faiz oranı	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
TL – 1 Ekim 2020 vadeli	%10,75	550.162	-
EUR – 1 Ekim 2020 vadeli	%10,75	467.205	-
TL – 2Ocak 2020 vadeli	%10,05	-	2.090.575
TL – 2Ocak 2020 vadeli	%10,50	-	4.821.941
TL – 9Ocak 2020 vadeli	%10,80	-	5.022.192
TL – 16Ocak 2020 vadeli	%10,80	-	11.193.687
EUR - 2Ocak 2020 vadeli	%0,05	-	14.248
EUR –16 Ocak 2020 vadeli	%0,05	-	92.053
USD - 27Ocak 2020 vadeli	% 2,10	-	154.862
USD –02 Ocak 2020 vadeli	%0,75	-	42.503

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 7. Finansal yatırımlar / Türev Araçlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

### 8. Kısa vadeli borçlanmalar

Kısa vadeli borçlanmalar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar		
- Deniz Finansal Kiralama A.Ş.(1)	552.431	659.294
- Denizbank A.Ş.(2)	155.089.270	-
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli borçlanmalar		
- Borçlanma aracı ihracı (3)	137.402.392	312.744.285
<b>Toplam</b>	<b>293.044.093</b>	<b>313.403.579</b>

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
- Denizbank A.Ş. (4)	72.276	231.870
<b>Toplam</b>	<b>72.276</b>	<b>231.870</b>

Uzun Vadeli Borçlanmalar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara uzun vadeli borçlar		
- Denizbank A.Ş. (4)	2.834.586	2.461.006
<b>Toplam</b>	<b>2.834.586</b>	<b>2.461.006</b>

- (1) Deniz Finansal Kiralama A.Ş. aracılığıyla, yapılan kiralama sözleşmelerine ilişkin tutarlardır.
- (2) Şirket, Denizbank A.Ş. Maslak Ticari Şubesinden gayrimenkul projesi yatırımında kullanılmak üzere %10,75 faiz oranlı 155.031.618 TL spot kredi kullanılmış olup, söz konusu kredinin 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla birikmiş faizi 57.652 TL'dir.
- (3) Şirket, 19 Haziran 2020 tarihinde 23 Eylül 2020 vadeli %8,65 yıllık basit faiz oranlı 260.000.000 TL nominal değerli, 13 Mart 2020 tarihinde 28 Ağustos 2020 vadeli %10,85 yıllık basit faiz oranlı 43.000.000 TL nominal değerli, ve 23 Mart 2020 tarihinde 22 Mart 2021 vadeli TLREF+0.15 % değişken faiz oranlı 41.850.000 TL tutarlı borçlanma aracı ihraç etmiştir.
- (4) TFRS 16 uygulama kapsamındaki kiralama sözleşmeleri gereği katlanılan yükümlülük tutarlarına ilişkin bakiyelerdir.

### 9. Ticari alacak, borçlar ve diğer alacaklar ve borçlar

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari alacaklar:	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (1)	4.423.993	2.096.356
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(1.489.097)	(1.429.939)
<b>Ticari alacaklar, net</b>	<b>2.934.896</b>	<b>666.417</b>

- (1) Şirketin faaliyet konusu ile ilgili olarak kiracılarından olan kira alacaklarından oluşmaktadır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 9. Ticari alacak, borçlar ve diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

	2020	2019
<b>1 Ocak</b>	<b>1.429.939</b>	<b>1.124.552</b>
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	811.951	383.928
Dönem içinde tahsil edilen karşılıklar	(752.794)	(78.541)
<b>30 Eylül</b>	<b>1.489.096</b>	<b>1.429.939</b>

<b>Diğer ticari alacaklar:</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (1)	1.947.000	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	7,862
<b>Toplam</b>	<b>1.947.000</b>	<b>7.862</b>

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibariyle ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari borçlar:</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:		
Satıcılar (2)	72.822.6077	8.146
Borç senetleri (3)	9.638.516	7.022.482
İlişkili taraflara ticari borçlar (4)	47.046.591	42.371.118
<b>Toplam</b>	<b>129.507.714</b>	<b>49.401.746</b>

<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Depozito ve teminatlar	987.728	1.145.644
Diğer borçlar	1.533.436	3.118.969
<b>Toplam</b>	<b>2.521.164</b>	<b>4.264.613</b>

<b>Uzun vadeli ticari borçlar</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
Borç senetleri (3)	20.913.107	15.236.984
İlişkili taraflara ticari borçlar (4)	151.395.327	156.319.780
<b>Toplam</b>	<b>172.308.434</b>	<b>171.556.764</b>

(1) Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesiinde geliştirilmekte olan proje kapsamında otel kompleksinin kiralanmasına ilişkin 30.09.2020 tarihi itibariyle kira tahakkuk tutarıdır.

(2) Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesiinde geliştirilmekte olan proje kapsamında otel kompleksinin haklarının satın alınması ilişkin bakiye tutar 72.542.498 TL'dir

(3) Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesiinde geliştirilmekte olan proje kapsamında alınan 928 ada, 3 parselde kayıtlı yüzölçümü 4.469,75 m2 olan gayrimenkulün, 48 ay vadeli toplam 6.348.160 Avro alım bedeli üzerinden 24 Kasım 2017 tarihinde satın alınması ile oluşan senet tutardır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 9. Ticari alacak, borçlar ve diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

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

### 10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

<b>Peşin ödenmiş giderler</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar (1)	80.803.307	32.286.500
Verilen sipariş avansları	89.520	366.325
Peşin ödenen vergiler	99.540	509.445
Gelecek aylara ait giderler	81.212	98.440
<b>Toplam</b>	<b>81.073.579</b>	<b>33.260.710</b>

<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Gelecek aylara ait kira gelirleri (2)	85.723	45.725
Ertelenmiş Gelirler(3)	37.142.088	-
<b>Toplam</b>	<b>37.227.811</b>	<b>45.725</b>

<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Ertelenmiş Gelirler(3)	148.467.559	41.506.145
<b>Toplam</b>	<b>148.467.559</b>	<b>41.506.145</b>

- (1) Şirket'in Muğla ili Bodrum İlçesinde ve İstanbul İli Tarabya ilçesinde yer alan gayrimenkul projeleri kapsamında yüklenici firmalara verdiği avans tutarlarından oluşmaktadır.
- (2) 30 Eylül 2020 tarihi itibari ile peşin tahsil edilen kira gelirlerinin henüz kazanılmamış kısımlarından oluşmaktadır.
- (3) 30 Eylül 2020 tarihi itibari ile tutar, Bodrum Projesi kapsamında yapılan satışlardan oluşmaktadır.

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket 31 Aralık 2013 tarihinde Denizbank Finansal Hizmetler Grubu şirketlerinden PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. şirketinin %100 payını toplam 119 milyon TL ödeyerek iştirak olarak satın almıştır. Bu satın alma sonrası, PUPA Gayrimenkul'ün Türk Ticaret Kanunu, Kurumlar Vergisi Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği hükümleri çerçevesinde tüm aktif ve pasiflerinin bir bütün halinde Şirket tarafından devir alınmak suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşme yöntemi ile birleştirilmesine Şirketin 06/02/2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında karar verilmiş ve 11/02/2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan izin başvurusuna, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20/05/2014 tarih 394/5150 sayılı onay yazısı ile izin verilmiş ve 11/06/2014 tarihi itibariyle İstanbul Ticaret Sicil tarafından tescil edilerek, Devralma Yolu ile Birleşme işlemleri tamamlanmıştır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren döneme ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
1 Ocak açılış bakiyesi	218.679.805	202.001.230
Yıl içinde alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	2.430.000
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	(1.365.000)
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları	-	776.758
Değerleme etkisi (Not 24)	-	14.836.817
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>218.679.805</b>	<b>218.679.805</b>

Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapıldığından, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem finansal tablolarda 31 Aralık 2020 yılında yapılan değerlendirme çalışması sonucu kabul edilen değerler kullanılmıştır. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 2019 yılı için öngörülen gelirler ile 6 aylık gerçekleştirmeler karşılaştırıldığında olumsuz bir etki görülmemiştir.

### **İSTANBUL-BAHÇESEHİR AVM**

İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi,

- 265 Ada 6 Parselde kayıtlı **A1 ve A9** olarak adlandırılan villa tipi bloklar ile **D** blokta yer alan **9**, **E** blokta yer alan **3** adet ticari ünite,
  - 267 Ada, 3 Parselde kayıtlı **F** blokta **13** adet ticari ünite ve
  - 268 Ada 1 Parselde kayıtlı **G** blokta **10**, H blokta **7** adet ticari ünite olmak üzere,
- toplam **44** adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

2019 yılı içinde bağımsız bölümlerle ilgili olarak dekorasyon masrafı 17.716 TL ve imar barışı kapsamında 160.077 TL aktifleştirilmiştir.

Bu bölüm 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, 25 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporunda belirlenmiş olan **78.110.000 TL** (31 Aralık 2019: 78.110.000 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.

20 Şubat 2019 ve 19 Mart 2019 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 520.000 TL olan 2.kat 123 nolu bağımsız bölüm, 19 Mart 2019 tarihinde 381.000 TL tutara satın alınmıştır.

20 Şubat 2019 ve 9 Mayıs 2019 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 730.000 TL olan 36 nolu bağımsız bölüm, 8 Mayıs 2019 tarihinde 850.000 TL tutara satın alınmıştır.

10 Temmuz 2019 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 490.000 TL olan 59 nolu bağımsız bölüm, 11 Temmuz 2019 tarihinde 550.000 TL tutara satın alınmıştır.

18 Temmuz 2019 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 550.000 TL olan 12 nolu bağımsız bölüm, 19 Temmuz 2019 tarihinde 649.000 TL tutara satın alınmıştır.

2019 yılı içinde 21, 36, 116 ve 123 numaralı bağımsız bölümlerin kullanıma hazır hale getirmek için harcanan 86.450 TL inşaat ve dekorasyon masrafı ve imar barışı kapsamında 481.517 TL ile aktifleştirilmiştir.

Bu bölüm 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, 24 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporunda belirlenmiş olan **52.204.805 TL** (31 Aralık 2019: 52.204.805 TL) olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

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

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### **11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)**

#### **ANKARA –METROKENT ÇARŞI**

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 46477 ada 1 parselde kayıtlı, C Blok'ta konumlu **24** adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

2019 yılı içinde 1 ve 28 numaralı bağımsız bölümlerin kullanıma hazır hale getirmek için harcanan 31.000 TL inşaat ve dekorasyon masrafı ile aktifleştirilmiştir.

Bu bölüm 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, 23 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan **22.245.000 TL** (31 Aralık 2019: 22.245.000 TL) olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

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

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

Bu bölüm 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, 23 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan **8.420.000 TL** (31 Aralık 2019: 8.420.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

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

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

Bu bölüm 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, 23 Aralık 2019 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan **5.700.000 TL** (31 Aralık 2019: 5.700.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### **KARAKÖY BİNASI**

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 1.694 m2 yüzölçümlü, 123 pafta, 94 ada, 141 parselde kayıtlı Kemankuş Mahallesi, Gümrük Sokak No:26 Karaköy-İstanbul adresinde kayıtlı(tam) arsa paylı 5 adet bağımsız bölümden müteşekkil komple bina niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Bu bölüm, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, 24 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan **52.000.000 TL** piyasa değeri ile değerlendirilmiştir (31 Aralık 2019: 52.000.00 TL).

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 12. Stoklar

<b>Uzun vadeli stoklar</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<i>Tamamlanmamış konut projeleri</i>		
Bodrum Projesi (*)	435.222.463	205.820.779
Tarabya Projesi (**)	355.057.473	308.950.324
<b>Toplam</b>	<b>790.279.936</b>	<b>514.771.103</b>

(\*) Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevkiinde toplam 23.768,38 m2 alanda Ataman Turizm ve Ticaret A.Ş. ile "Arsa Devri Karşılığı Kar Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır.

Ayrıca Şirket, aynı proje alanında 24 Kasım 2017 tarihi itibarıyla, proje alanını genişletmek, daha verimli bir mimari proje çalışabilmek ve satışa esas üniteleri daha değerli kılmak adına stratejik önemi ve sinerji değeri olan komşu 928 ada, 3 parselde kayıtlı yüzölçümü 4.469,75 m<sup>2</sup> olan gayrimenkulün mülkiyet sahibi Gündem Otel Turizm A.Ş.'nin mevcut ortaklarının ortaklık paylarının tamamı (%100'ü), 48 ay vadeli toplam 6.348.160 Avro alım bedeli üzerinden satın almıştır.

(\*\*) İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde proje geliştirmek üzere, bu parseller üzerindeki Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile tesis edilmiş hak ve yükümlülükler imzalanan devir sözleşmesi ile 48 ay vadeli 47 milyon Amerikan Doları karşılığı devir alınarak "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır.

### 13. Maddi duran varlıklar

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanların gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak 2020</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Transferler</b>	<b>30 Eylül 2020</b>
<b>Maliyet</b>					
Taşıtlar	-	-	-	-	-
Döşeme ve demirbaşlar	592.129	12.886	(840)	-	604.175
Kullanım hakkı varlıkları	2.874.375	408.779	-	-	3.283.154
	<b>3.466.504</b>	<b>421.665</b>	<b>(840)</b>	<b>-</b>	<b>3.887.329</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Taşıtlar	-	-	-	-	-
Döşeme ve demirbaşlar	(537.678)	(25.655)	-	-	(563.333)
Kullanım hakkı varlıkları	(492.326)	(433.006)	-	-	(925.332)
	<b>(1.030.004)</b>	<b>(458.661)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.488.665)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>2.436.500</b>	<b>(36.996)</b>	<b>(840)</b>	<b>-</b>	<b>2.398.664</b>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 13. Maddi duran varlıklar (devamı)

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2019
<b>Maliyet</b>					
Taşıtlar	253.911	11.739	-	-	265.650
Döşeme ve demirbaşlar	597.843	-	(5.714)	-	592.129
Kullanım hakkı varlıkları	-	2.874.375			2.874.375
	<b>851.754</b>	<b>2.886.114</b>	<b>(5.714)</b>	<b>-</b>	<b>3.732.154</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Taşıtlar	(4.212)	(38.853)	-	-	(43.065)
Döşeme ve demirbaşlar	(510.483)	(14.038)	(5.714)	-	(530.235)
Kullanım hakkı varlıkları	-	(368.233)			(368.233)
	<b>(514.695)</b>	<b>(421.124)</b>	<b>(5.714)</b>	<b>-</b>	<b>(941.533)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>337.059</b>	<b>2.464.990</b>	<b>(11.428)</b>	<b>-</b>	<b>2.790.621</b>

30 Eylül 2020 tarihi itibari ile finansal kiralama yoluyla elde edilen ve devir alınan maddi duran varlıkların net defter değeri 40.842 (31 Aralık 2019 – 53.611 TL).

30 Eylül 2020 tarihi itibari ile TFRS 16 kapsamında edinilen kullanım hakkı varlığı net değeri 2.357.822 TL (31 Aralık 2019 – 2.382.049 TL ).

### 14. Maddi olmayan duran varlıklar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

### 15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	144.834	257.607
<b>Toplam</b>	<b>144.834</b>	<b>257.607</b>

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, personelden kesilen vergi harç ve diğer kesintilerden oluşmaktadır.

### 16. Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	53.862.255	54.061.614
<b>Toplam</b>	<b>53.862.255</b>	<b>54.061.614</b>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 17. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli karşılıkların detayı aşağıda açıklanmıştır:

<b>Kısa vadeli karşılıklar</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		
- İzin karşılığı	121.269	151.543
- Prim Karşılığı	1.333.230	450.000
<b>Ara toplam</b>	<b>1.454.499</b>	<b>601.543</b>
Diğer kısa vadeli karşılıklar		
- Dava karşılığı	71.500	71.500
<b>Toplam</b>	<b>1.525.999</b>	<b>673.043</b>

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibari ile çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde muhasebeleştirilen izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>İzin karşılığı</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
1 Ocak itibari ile karşılık	151.543	197.424
Dönem için hareket	150.614	108.809
Ödenen izin (-)	(180.888)	(154.690)
<b>Dönem sonu</b>	<b>121.269</b>	<b>151.543</b>

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibari ile çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar içerisinde muhasebeleştirilen kıdem karşılığı tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Kıdem karşılığı</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
1 Ocak itibari ile karşılık	252.042	282.068
Dönem için hareket	66.110	91.852
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	-	26.407
Ödenen kıdem tazminatı (-)	-	(148.285)
<b>Dönem sonu</b>	<b>318.152</b>	<b>252.042</b>

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

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 7.117,17 TL (31 Aralık 2019: 6.379,86 TL) tavanına tabidir.

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 18. Özkaynaklar

Şirket'in ödenmiş sermayesi 150.000.000 TL (31 Aralık 2019: 50.000.000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 150.000.000 adet hisseden oluşmuştur (31 Aralık 2019 – 1 TL– 50.000.000 adet).

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	30 Eylül 2020	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2019
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0,01	5.000	0,01	5.000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	76,72	115.086.327	85,10	42.547.930
Diğer	(B)	23,27	34.908.673	14,89	7.447.070
<b>Toplam</b>		<b>100,00</b>	<b>150.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>50.000.000</b>

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

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

### Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi

Ana Ortak Deniz GYO, 31 Aralık 2013 tarihli duyurusu ile Kamuya açıkladığı Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin %100'nün satın almıştır. Bu işlemler sonucunda herhangi bir şerefiye veya negatif şerefiye hesaplanmamıştır. İştirak tutarı ile satın alınan şirketin sermayesindeki payı nispetindeki tutarın netleştirilmesi sonucu oluşan 52.568.417 TL tutarındaki fark doğrudan özkaynaklar içerisinde "Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi" olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir.

### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Yasal yedekler (*)	3.181.476	3.181.476
<b>Toplam</b>	<b>3.181.476</b>	<b>3.181.476</b>

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 18.Özkaynaklar (devamı)

#### Kar Dağıtımı

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

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

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

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

Şirket'in 02 Nisan 2020 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul'unda;

Şirket'in 1 Ocak 2019 – 31 Aralık 2019 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı tebliğ hükümlerine uygun hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında 13.342.945 TL kar oluşmasına karşılık, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlara göre (9.865.165,42)TL dönem zararı oluşması nedeniyle kâr dağıtımını yapılmamasına ve yasal kayıtlarda bulunan zarar tutarının "Geçmiş Yıllar Zararları" hesabına aktarılmasına karar verilmiştir.

Şirket, TMS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre 1 Ocak 2020 – 30 Eylül 2020 faaliyet dönemini 3.132.209 TL kar ile kapatmıştır.

#### Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem karı 9.352.789 TL (31 Aralık 2019: (9.865.165)TL dönem zararı) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 2.455.706 TL'dir (31 Aralık 2019: (6.833.127)TL).

### 19. Satışlar ve satışların maliyeti

<b>Hasılat</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2019</b>
Kira geliri	16.748.570	11.263.324
Diğer gelirler	30.880	200.153
İadeler	(3.726.676)	(287.734)
<b>Toplam</b>	<b>13.052.774</b>	<b>11.175.743</b>

  

<b>Satışların maliyeti (-)</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2019</b>
Bina yönetim giderleri (-)	(2.132.547)	(3.290.625)
Vergi, resim ve harçlar (-)	(43.878)	(56.467)
<b>Toplam</b>	<b>(2.176.425)</b>	<b>(3.347.092)</b>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019
Genel yönetim giderleri (-)	(6.453.790)	(5.157.845)
<b>Toplam</b>	<b>(6.453.790)</b>	<b>(5.157.845)</b>

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019
<b>Pazarlama satış dağıtım giderleri</b>		
Reklam ve tanıtım giderleri (*)	(243.718)	(414.301)
<b>Toplam</b>	<b>(243.718)</b>	<b>(414.301)</b>

(\*) Pazarlama satış dağıtım gideri olan 243.718 TL'nin tamamı Şirket'in Bodrum ve Tarabya projesi için yaptığı reklam ve tanıtım giderlerinden ve pazarlama satış giderlerinden oluşmaktadır.

### 21. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019
Personel ücret ve giderleri	(4.309.364)	(3.731.918)
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	(193.104)	(254.272)
Karşılık giderleri	(140.766)	(42.315)
Araç giderleri	(256.325)	(129.907)
Ofis giderleri	(119.136)	(5.567)
Genel kurul giderleri	(30.577)	(21.952)
Amortisman gideri	(458.660)	(431.916)
Şüpheli ticari alacaklar	(150.449)	(203.608)
Diğer genel yönetim ve faaliyet giderleri	(795.409)	(336.390)
<b>Toplam</b>	<b>(6.453.790)</b>	<b>(5.157.845)</b>

### 22. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Diğer faaliyet gelirleri	271.528	1.014.296
<b>Toplam</b>	<b>271.528</b>	<b>1.014.296</b>

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Diğer faaliyet giderleri	(35.522)	(42.691)
	<b>(35.522)</b>	<b>(42.691)</b>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 23. Finansal gelirler ve giderler

<b>Finansal Gelirler</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2019</b>
Kur farkı gelirleri	1.060.800	8.316.877
Faiz gelirleri	570.830	2.675.711
<b>Toplam</b>	<b>1.631.630</b>	<b>10.994.588</b>

  

<b>Finansal Giderler</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2019</b>
Finansman giderleri	(1.417.318)	(6.377.497)
Kur farkı gideri	(1.514.229)	(7.623.524)
<b>Toplam</b>	<b>(2.931.547)</b>	<b>(14.001.021)</b>

### 24. Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2019</b>
Gayrimenkul satış karı	-	210.937
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>210.937</b>

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

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

### 26. Hisse başına kazanç

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

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2019</b>
Tedavüldeki hisse senedi adedi:		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	<b>150.000.000</b>	50.000.000
Geri alınan Şirket Hisse senetleri	-	(620.952)
<b>30 Haziran itibarıyla (toplam)</b>	<b>150.000.000</b>	<b>49.379.048</b>
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi	<b>150.000.000</b>	49.379.048
Net dönem karı / (zararı) (TL)	<b>3.132.209</b>	430.612
<b>Hisse başına kar / (zarar) (TL)</b>		
<b>(0,01 TL nominal karşılığı) (*)</b>	<b>0,052</b>	0,0087

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 26. Hisse başına kazanç (devamı)

(\*) Şirket'in sermayesi 30 Eylül 2020 itibarıyla 150.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 50.000.000 adet). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2019: hisse başı 1 TL).

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

SPK'nın 19 Ağustos 2011 tarih 26/767 sayılı İlke Kararı gereği, geri alım işlemini müteakip dönemlerde, ilgili paylar elden çıkarılıncaya kadar yatırım ortaklıkları için hesaplanan birim pay değeri, toplam pay sayısından geri alınan payların çıkarılması sonucunda bulunacak tedavüldeki pay sayısı esas alınarak hesaplanır. Şirket, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesinde yapmıştır.

### 27. İlişkili taraf açıklamaları

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa vadeli borçlanmalar</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Not 8)	552.431	659.294
Denizbank A.Ş. (Not 8)	155.089.270	-
<b>Toplam</b>	<b>155.641.701</b>	<b>659.294</b>

<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Denizbank A.Ş. (Not 8)	72.276	231.870
<b>Toplam</b>	<b>72.276</b>	<b>231.870</b>

<b>Uzun vadeli borçlanmalar</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Denizbank A.Ş. (Not 8)	2.834.586	2.461.006
<b>Toplam</b>	<b>2.834.586</b>	<b>2.461.006</b>

<b>Diğer ticari alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Ekspres Bilgi işlem A.Ş. (Not 9)	1.947.000	-
<b>Toplam</b>	<b>1.947.000</b>	<b>-</b>

<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Denizbank A.Ş. (Not 9)	47.046.591	42.371.118
<b>Toplam</b>	<b>47.046.591</b>	<b>42.371.118</b>

<b>Uzun vadeli ticari borçlar</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Denizbank A.Ş. (Not 9)	151.395.327	156.319.780
<b>Toplam</b>	<b>151.395.327</b>	<b>156.319.780</b>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Denizbank Maslak Ticari Şubesi vadesiz mevduat hesabı	12.012	2.747
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	4.814.694	48.203.906
Denizbank Maslak Ticari Şubesi Tahsil Çekleri	913.392	-
<b>Toplam</b>	<b>5.740.098</b>	<b>48.206.653</b>

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2019</b>
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	3.279.199	283.344
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	88.300	81.791
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtılmaları)	28.742	24.159
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	11.666	11.656
Denizbank A.Ş. (bank komisyonu ücreti)	11	-
Denizbank A.Ş. (kira iade gideri)	21.011	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	1.797.162	2.366.182
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	10.090	9.126
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (Bono ihraç komisyonu)	1.566.500	1.044.300
Ekspres Bilgi İşlem A.Ş.	13.493	-
İntertech Bilgi İşlem ve Paz. Tic. A.Ş. (E-Defter uygulaması ücreti)	2.407	2.238
<b>Toplam</b>	<b>6.818.581</b>	<b>3.822.796</b>

<b>İlişkili taraflardan alınan gelirler</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2019</b>
Denizbank A.Ş. (Faiz gelirleri)	570.661	2.486.369
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	619.004	695.243
Denizbank A.Ş. (Diğer gelirler)	11	-
Eskpres A.Ş. (Gelir)	1.737.125	-
<b>Toplam</b>	<b>2.926.800</b>	<b>3.181.612</b>

<b>Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2019</b>
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.468.881	1.303.562
<b>Toplam</b>	<b>1.468.881</b>	<b>1.303.562</b>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

#### Finansal Risk Faktörleri

Şirket, 30 Eylül 2020 ve 2019 hesap dönemi faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski) ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket'in finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

#### Faiz oranı riski yönetimi

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

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

#### Faiz Pozisyonu Tablosu

<b>Sabit Faizli Araçlar</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b><i>Sabit faizli finansal araçlar</i></b>		
Borçlanmalar (kiralama yükümlülükleri)	3.459.293	3.352.170
Borçlanmalar (tahvil ve kredi)	292.491.662	312.744.285
Ticari borçlar	198.441.918	198.690.898
<b><i>Değişken faizli finansal araçlar</i></b>		
Borçlanma senetleri	-	-

#### Fiyat riski

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal varlık portföyü bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Yoktur).

#### Kredi riski

Şirket'in finansal araçlardan dolayı maruz kaldığı kredi riskine ilişkin detaylı bilgi 29'uncu dipnotta verilmiştir.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	<b>ABD Doları</b>
30 Eylül 2020	7,8080
31 Aralık 2019	5,9402

  

	<b>EURO</b>
30 Eylül 2020	9,1281
31 Aralık 2019	6,6506

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

<b>30 Eylül 2020</b>	<b>TL Karşılığı</b>	<b>Döviz Tutarı</b>
Nakit ve nakit benzerleri - ABD Doları	-	-
Nakit ve nakit benzerleri - Avro	4.264.694	(467.205)
Borç senetleri – Avro	(30.551.623)	(3.346.986)
<b>Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(30.551.623)</b>	

  

<b>31 Aralık 2019</b>	<b>TL Karşılığı</b>	<b>Döviz Tutarı</b>
Nakit ve nakit benzerleri - ABD Doları	1.170.165	196.991
Nakit ve nakit benzerleri - Avro	706.958	106.300
Borç senetleri – Avro	(22.259.465)	(3.346.986)
<b>Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(20.382.342)</b>	

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### **Kur riskine duyarlılık**

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

	<b>30 Eylül 2020</b>	31 Aralık 2019
	<b>Yabancı para TL karşılığı</b>	Yabancı para TL karşılığı
%10 artışın kar / zarar etkisi	(2.628.693)	(2.038.234)
%10 azalışın kar / zarar etkisi	2.628.693	2.038.234

#### **Likidite risk yönetimi**

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

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

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

<b>30 Eylül 2020</b>							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	262.829	82.181.014	-	219.355.025	-	-	301.798.868
Borçlanmalar	-	293.044.093	42.860.133	2.834.586	-	-	338.738.813
Diğer borçlar	-	2.521.164	-	-	-	-	2.521.164
<b>Toplam</b>	<b>262.829</b>	<b>377.746.271</b>	<b>42.860.133</b>	<b>222.189.611</b>	-	-	<b>643.058.845</b>

<b>31 Aralık 2019</b>							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	8.146	-	54.069.073	221.925.135	-	-	276.002.354
Borçlanmalar	-	327.626.245	-	2.692.876	-	-	330.319.121
Diğer borçlar	-	4.264.613	-	-	-	-	4.264.613
<b>Toplam</b>	<b>8.146</b>	<b>331.890.858</b>	<b>54.069.073</b>	<b>224.618.011</b>	-	-	<b>610.586.088</b>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 29. Finansal araçlar

Finansal Araçlar Kategorileri:

<b>30 Eylül 2020</b>	<b>Defter değeri</b>	<b>Gerçeğe uygun değeri</b>
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	4.826.874	4.826.874
Ticari alacaklar	2.934.896	2.934.896
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	295.950.955	295.950.955
Ticari borçlar	254.752.277	254.752.277
Diğer borçlar	2.521.164	2.521.164

  

<b>31 Aralık 2019</b>	<b>Defter değeri</b>	<b>Gerçeğe uygun değeri</b>
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	25.013.066	25.013.066
Ticari alacaklar	666.417	666.417
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	316.096.455	316.096.455
Ticari borçlar	220.958.510	220.958.510
Diğer borçlar	4.264.613	4.264.613

### Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

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

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

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

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

	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>Seviye 1</b>	<b>Seviye 2</b>	<b>Seviye 3</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 11)	218.679.805	-	218.679.805	-
Finansal yükümlülükler/Ticari borçlar (Not 9)	254.752.277	-	254.752.277	-

  

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>Seviye 1</b>	<b>Seviye 2</b>	<b>Seviye 3</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 11)	218.679.805	-	218.679.805	-
Finansal yükümlülükler/Ticari borçlar (Not 9)	198.690.898	-	198.690.898	-

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

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### **29. Finansal araçlar (devamı)**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller uygun değerleri bulunurken, kullanılan veriler sebebiyle seviye 2'e sınıflandırılmıştır. 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren altı aylık dönem içerisinde Şirket, ikinci seviye ile birinci seviye arasında ve üçüncü seviyeye ya da üçüncü seviyeden herhangi bir transfer yapmamıştır.

Değerlemeler sırasında kullanılan yöntemler ve varsayımlar şöyledir:

#### **İstanbul – Karaköy Binası:**

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

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

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

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

#### **Ankara- Göksu AVM:**

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

#### **İstanbul-Bahçeşehir AVM:**

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

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

#### **Ankara –Metrokent Çarşısı :**

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	
30 Eylül 2020	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Vadeli Mevduat	Cari Hesap Bakiyesi
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	<b>2.934.896</b>	-	-	<b>350.068</b>	<b>6.046</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	2.934.896	-	-	814.862	12.012
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	
31 Aralık 2019	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Vadeli Mevduat	Cari Hesap Bakiyesi
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	<b>666.417</b>	-	<b>7.862</b>	<b>25.006.292</b>	<b>6.774</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	666.417	-	7.862	25.006.292	6.774
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 29. Finansal araçlar (devamı)

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

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibari ile vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

#### 30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

##### Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>Alınan teminatlar</b>	<b>987.728</b>	<b>1.145.644</b>

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>Verilen teminat mektupları</b>		

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

A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (*)	85.000	85.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu (**)	3.040.000	3.040.000
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>3.125.000</b>	<b>3.125.000</b>

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

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

Şirket tarafından verilen TRİ'ler 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibariyle TL cinsindedir.

Vergi beyanları ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir. Şirket yönetimi, vergi denetiminden geçmemiş 2013–2020 arası yıllara ilişkin ileride ortaya çıkabilecek ek vergi yükümlülüğü güvenilir ve belirli bir düzeyde tahmin edilemeyeceğinden ilişikteki finansal tablolarda ilave bir karşılık ayırmamıştır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

Şirket'in bankadaki cari hesabına ilişkin olarak Şirket adına alınan 14 adet yapraklı çek karnesi karşılığı yaprak başına 2.225 TL olmak üzere 31.150 TL gayri nakdi çek taahhütü bulunmaktadır.

b) 30 Eylül 2020 itibariyle gayrimenkuller bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

#### İstanbul-Bahçeşehir Avm

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken 1.755 m<sup>2</sup>lik kısımda T.E.K. lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. (Başlama Tarih: 02.10.1990, Bitiş Tarih: 02.09.1990 - Süre: -) Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 118,56 m<sup>2</sup>lik kısımda 49 yıllığına irtifak hakkı vardır. (Başlama tarih: 9 Kasım 2007, Bitiş Tarih 16 Ekim 2106 - Süre 99 yıl)

D Blok 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler üzerinde 240.000,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Yıllığı 96.000,-TL'den 5 yıllığına Evrim Pınar Güzel Sağlık Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti. lehine kira şerhi)

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken 1.508 m<sup>2</sup>lik kısımda T.E.K. lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. (Başlama Tarih: 2 Ekim 1990, Bitiş Tarih: 2 Ekim 1990 - Süre: -)

G Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde 755.163,95 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Başlama tarih: 26.05.2008 Süre: 5 yıl)

H Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15 yıl müddetle 5.370.000 TL bedel karşılığında kira şerhi vardır(10 yıllık süre) (Başlama tarihi 7 Nisan 2017).

#### Metrokent Çarşı

7.bağımsız bölüm numaralı dükkan üzerinde 1.800.000 TL bedel karşılığında kira şerhi bulunmaktadır. (1 Mart 2019 tarihinden itibaren 6 yıl süre ile yıllık 300.000 TL bedelle kira şerhi)

19. bağımsız bölüm numaralı dükkan üzerinde 1.020.000 TL bedel karşılığında kira şerhi bulunmaktadır. (1 Eylül 2014 tarihinden itibaren 10 yıl süre ile yıllık 102.000 TL bedelle kira şerhi)

c) 30 Eylül 2020 itibariyle Şirket'in taraf olduğu dava sayısı 29 olup, söz konusu davaların konuları itibariyle sınıflaması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	<b>Dava sayısı</b>
İcra takipleri	18
Lehe açılan davalar	
- <i>Kira alacağı ve tahliye davaları</i>	5
Aleyhe davalar	
- <i>Tasarrufun iptali</i>	5
<b>Toplam</b>	<b>28</b>

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

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

**30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**31. Bilanço tarihinden sonraki olaylar**  
Yoktur.

**32. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar**

Dipnot 1 ve 2'de anlatıldığı üzere 31 Aralık 2013 tarihinde Denizbank Finansal Hizmetler Grubu şirketlerinden PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. şirketinin tamamını ortak kontrole tabi Deniz Finansal Kiralama A.Ş. ve diğer ortaklardan 119 milyon TL ödeyerek satın almıştır. Şirket, sözkonusu satın alma işlemini KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına yönelik ilke kararı (2013-2) 'Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi' çerçevesinde "hakların birleşmesi" yönetimi ile değerlendirmiş, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla satın alma gerçekleşmiş gibi finansal tablolarını yeniden düzenlemiş ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunmuştur. Bu işlemler sonucunda herhangi bir şerefiye veya negatif şerefiye hesaplanmamıştır. 31 Aralık 2013 tarihi itibari ile iştirak tutarı ile satın alınan şirketin sermayesindeki payı nispetindeki tutarın netleştirilmesi sonucu oluşan 52.568.417 TL tutarındaki fark doğrudan "Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi" olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir. PUPA Gayrimenkul'ün ortak kontrole tabi işletme birleşmesi nedeniyle oluşan aktif-pasif uyumsuzluğunu gidermek amacıyla 1 Ocak 2013 tarihi itibari ile 26.953.231 TL özkaynaklar altında "Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi" olarak muhasebeleştirilmiştir.

**33. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

Şirket, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK'nın Seri:II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Seri: III, No:48.1, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 33. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	4.826.874	25.013.066
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.008.959.741	733.450.908
C	İştirakler	Md.24/(b)		
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	<b>Diğer Varlıklar</b>		142.217.435	90.434.144
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>1.156.004.050</b>	<b>848.898.118</b>
E	Finansal Borçlar	Md.31	293.116.369	313.635.449
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31		
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31		
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
İ	Özkaynaklar	Md.31	368.048.707	264.843.978
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		494.838.974	270.418.691
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>1.156.004.050</b>	<b>848.898.118</b>

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)		
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	4.826.706	24.922.441
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)		
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)		
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)		
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)		
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)		
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	3.125.000	3.125.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)		
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	4.826.874	25.013.066

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	87%	86%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0%	3%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	80%	120%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	3%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	3%	≤ %10