

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 30 Eylül 2019 tarihli ara hesap
dönemine ait finansal tablolar raporu**

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
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 – 51

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2019 tarihi itibariyle
finansal durum tablosu (bilanço)
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		Denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2019	Geçmiş dönem 31 Aralık 2018
Dönen varlıklar		111.045.819	71.737.928
Nakit ve nakit benzerleri	6	34.161.057	23.484.327
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9	919.427	1.238.618
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		7.863	287
Peşin ödenmiş giderler	10	75.957.472	47.014.696
Duran varlıklar		673.498.528	491.588.580
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1.041	1.041
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	203.835.488	202.001.230
Stoklar	12	421.418.964	259.163.048
Maddi duran varlıklar	13	2.790.621	337.059
Maddi olmayan duran varlıklar	14	-	-
Diğer duran varlıklar	16	45.452.414	30.086.202
Toplam varlıklar		784.544.347	563.326.508

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu (bilanço)
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

		Denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2019	Geçmiş dönem 31 Aralık 2018
Kısa vadeli yükümlülükler		292.605.135	109.671.004
Kısa vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara borçlanmalar	8	242.439	807.140
- İlişkili olmayan taraflardan borçlanmalar	8	268.977.342	97.293.322
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	8	255.743	79.570
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	7.139.267	7.257.290
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	115.979	678.005
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	1.858.464	1.891.341
Ertelenmiş gelirler	10	12.613.603	1.090.399
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	1.284.148	499.937
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	17	71.500	74.000
Türev Araçlar	7	46.650	-
Uzun vadeli yükümlülükler		242.308.887	204.981.249
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlar	8	2.643.995	142.980
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflardan ticari borçlar	9	188.877.111	160.800.625
- İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar	9	20.696.423	25.034.200
Ertelenmiş gelirler	10	29.745.882	18.721.376
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	345.476	282.068
Özkaynaklar		249.630.325	248.674.255
Ödenmiş sermaye	18	50.000.000	50.000.000
Geri alınan paylar (-)	18, 26	(620.952)	(763.287)
Paylara ilişkin primler/iskontolar		52.913.347	52.530.224
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		91.194.974	52.951.356
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
-Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (Kayıpları)		(37.549)	(37.549)
Net dönem karı/(zararı)		430.612	38.243.618
Toplam kaynaklar		784.544.347	563.326.508

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2019 tarihinde sona eren altı aylık ara 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 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	19	11.175.743	3.755.669	10.679.469	3.652.055
Satışların maliyeti (-)	19	(3.347.092)	(1.337.139)	(3.090.941)	(1.018.650)
Brüt (Zarar)/ Kar		7.828.651	2.418.530	7.588.528	2.633.405
Genel yönetim giderleri (-)	20,21	(5.157.845)	(1.665.266)	(3.922.356)	(1.379.547)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20,21	(414.301)	(21.349)	(888.885)	(439.441)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	1.014.296	227.901	581.791	147.674
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	22	(42.691)	(24.832)	(11.145)	(6.126)
Esas faaliyet zararı/(karı)		3.228.110	934.984	3.347.933	955.965
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	210.935	(2)	4.241.833	175.524
Finansal gider öncesi faaliyet karı/(zararı)		3.439.045	934.982	7.589.766	1.131.489
Finansal gelirler	23	10.992.588	2.223.452	15.124.230	11.571.967
Finansal giderler (-)	23	(14.001.021)	(4.418.985)	(10.537.396)	(8.039.734)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		430.612	(1.260.551)	12.176.600	4.663.722
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		430.612	(1.260.551)	12.176.600	4.663.722
Pay başına kazanç/(kayıp)	26	0,0087	(0,0253)	0,2448	0,0947
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		430.612	(1.260.551)	12.176.600	4.663.722

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara 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 sınıflandırılma yacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem zararı / (karı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2018 bakiyeleri	18	50.000.000	-	54.235.559	52.568.417	-	3.181.476	37.163.514	15.787.842	212.936.808
Geri Alınan Paylar (-)		-	(763.287)	(1.705.335)	-	-	-	-	-	(2.468.622)
Geçmiş yıllar karının transferi		-	-	-	-	-	-	15.787.842	(15.787.842)	-
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-	12.176.600	12.176.600
30 Eylül 2018 bakiyeleri	18	50.000.000	(763.287)	52.530.224	52.568.417	-	3.181.476	52.951.356	12.176.600	222.644.786
1 Ocak 2019 bakiyeleri	18	50.000.000	(763.287)	52.530.224	52.568.417	(37.549)	3.181.476	52.951.356	38.243.618	248.674.255
Geri Alınan Paylar (-)		-	142.335	383.123	-	-	-	-	-	525.458
Geçmiş yıllar karının transferi		-	-	-	-	-	-	38.243.618	(38.243.618)	-
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-	430.612	430.612
30 Eylül 2019 bakiyeleri	18	50.000.000	(620.952)	52.913.347	52.568.417	(37.549)	3.181.476	91.194.974	430.612	249.630.325

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
nakit akış tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

	Denetimden geçmemiş Cari dönem	Denetimden geçmemiş Önceki dönem
	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:		
Dönem karı	430.612	12.176.600
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı	430.612	12.176.600
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	421.124	21.651
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	-	22.385
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	3.701.785	(684.376)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları ile ilgili düzeltmeler)	-	(4.040.000)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	(210.937)	(26.309)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	784.211	56.511
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	326.767	(1.094.133)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(4.337.777)	(196.920)
Stoklardaki değişim	(162.255.916)	(210.451.541)
Diğer dönen varlıklardaki net değişim	9.122.309	(50.898.133)
Diğer duran varlıklardaki net değişim	(32.877)	(835.880)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	60.719.733	212.340.472
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışlar	(91.330.966)	(43.609.673)
Alınan Faiz	2.675.712	684.376
Vergi ödemeleri/iadeleri	(408.839)	(266.604)
Faaliyetlerden sağlanan net nakit	(89.064.093)	(43.191.901)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları		
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(3.199.258)	(2.828.691)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	1.575.937	1.008.500
Yatırım faaliyetlerinden sağlanan net nakit	(1.623.321)	(1.820.191)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları		
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri	105.275.500	47.487.204
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(4.452.269)	(2.543.832)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları	-	(2.468.622)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit girişleri	525.458	-
Finansman faaliyetlerinden sağlanan net nakit	101.348.689	42.474.750
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış	10.661.275	(2.537.342)
Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	23.439.779	16.380.356
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler	34.101.054	13.843.014
		-

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara 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 %99,85'ini 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'imizin 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 2019 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 15'dir (31 Aralık 2018: 15 kişi).

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 2019 tarihinde sona eren ara 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 50.000.000 TL (31 Aralık 2018: 50.000.000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 50.000.000 adet hisseden oluşmuştur. (31 Aralık 2018 – 1 TL - 50.000.000 adet)

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	30 Eylül 2019	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2018
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0,01	5.000	0,01	5.000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	88,87	44.436.452	88,87	44.436.452
Diğer	(B)	11,12	5.558.548	11,12	5.558.548
		100,00	50.000.000	100,00	50.000.000

Payların Tertibi / Grubu	Pay Adedi	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
		Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)	Pay Adedi	Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)	Pay Adedi
A	5.000	1	5.000	1	5.000

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 23 Ekim 2019 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 ("KGK") 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 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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin temel esaslar (devamı)

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/ mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, 1 Ocak - 30 Eylül 2019 dönemine ait finansal tabloları işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde hazırlamıştır.

2.1.2 Portföy sınırlamalarına uyum

Finansal tablo dipnotlarından Dipnot 33: 'Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü' içerisinde sunulan bilgiler, SPK'nın II-14.1 sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, III-48.1 sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.2. Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2. Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

i) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018'de TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilanço'ya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortisman tabii tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımni faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusudur (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydedecektir.

Şirket, TFRS 16'yı kolaylaştırılmış yaklaşım ile uygulamıştır. Standardın, 1 Ocak 2019 geçiş tarihi itibarı ile duran varlıkları ve finansal yükümlülükleri üzerinde 2.741.217 TL etkisi bulunmaktadır.

TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finansal Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişikliklerle KGK, TFRS 9'un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9'u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştiği ve özü itibarı ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulanmaktadır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara 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)

TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, "TMS 12 Gelir Vergileri"nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmediyi;
- (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini ve
- (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini ele almaktadır.

Yorum Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

KGK Ocak 2019'da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları'nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar — TFRS 3'teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11'deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- TMS 12 Gelir Vergileri — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- TMS 23 Borçlanma Maliyetleri — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)

KGK Ocak 2019'da TMS 19 Değişiklikler "Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme"yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleşikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara 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)

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

KGK, bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

TFRS 9'u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebileceklerdir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara 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)

İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)

UMSK Ekim 2018'de UFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'inde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletmenin ve çıktılarının tanımlarını sınırlandırmak; ve
- İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Önemliliğin Tanımı (UMS 1 ve UMS 8 Değişiklikleri)

Ekim 2018'de UMSK, "UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "UMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerindeki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikaları ve muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır. 1 Ocak - 30 Eylül 2019 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara 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 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.

Finansal Varlıklar (Devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara 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 politikalarının özeti (devamı)

Finansal Varlıklar (Devamı)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

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

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

Ticari Alacaklar

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara 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 politikalarının özeti (devamı)

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

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

Ticari borçlar

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara 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 politikalarının özeti (devamı)

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

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, oluştuğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gider olarak dâhil edilir.

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara 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 politikalarının özeti (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

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

Stoklar

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

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

5520 sayılı "Kurumlar Vergisi Kanunu" ("Yeni Vergi Kanunu") 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Yeni Vergi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerlidir. Buna göre Türkiye'de, Kurumlar Vergisi oranı 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren %20'dir. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirim kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara 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 politikalarının özeti (devamı)

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi (devamı)

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüer) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi 1-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.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Şirket'in kurumlar vergisi istisnası bulunduğundan, herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

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 2019 tarihi itibarıyla 6.379,86 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2018: 5.434,42 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 yükümlüklerin 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 2019 itibarıyla geçerli olan 6.379,86 TL tavan tutarı (31 Aralık 2018: 5.434,42 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara 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 politikalarının özeti (devamı)

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.

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 gösterilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin gerçekleşmesi koşulu aranmaktadır:

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.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Hizmet gelirleri

Hizmet satışından doğan gelir, ölçülebilir bir tamamlanma derecesine ulaştığı zaman oluşmuş sayılır. Yapılan anlaşmadan elde edilen gelirin güvenilir bir şekilde ölçülemediği durumlarda gelir, katılan giderlerin geri kazanılabilecek tutarı kadar kabul edilir.

Faiz gelirleri

Tahsilatın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış kabul edilir.

Ödenmiş sermaye

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara 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 politikalarının özeti (devamı)

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara 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 politikalarının özeti (devamı)

Kira Yükümlülükleri

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

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

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

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

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

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

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

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarda gerçeğe uygun değerinden taşınan 203.835.488 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır. Gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan tahmin ve varsayımlar ilgili notta açıklanmıştır.

Devreden KDV'nin muhasebeleştirilmesi

Dipnot 16'da açıklandığı üzere, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in 45.452.414 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 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 111.045.819 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 292.605.135 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 181.559.316 TL aşmıştır.

Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

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, söz konusu 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 2019 tarihinde sona eren ara 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)
Alınan net aktif değer	171.568.417
İktisap tutarı	119.000.000
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmenin etkisi	52.568.417

4. İş ortaklıkları

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

5. Bölümlere göre raporlama

Bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

6. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Banka		
- vadesiz mevduat	40.044	16.906
- vadeli mevduat	34.121.013	23.467.421
	34.161.057	23.484.327
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	(60.003)	(44.548)
Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri	34.101.054	23.439.779

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

Vadeli mevduatlar	Faiz oranı	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
TL – 03 Ekim 2019 vadeli	%14,25	3.008.199	-
TL – 03 Ekim 2019 vadeli	%16,25	5.046.747	-
TL – 01 Ekim 2019 vadeli	%14,50	2.739.889	-
EUR - 01 Ekim 2019 vadeli	%0,15	4.613	-
EUR - 11 Ekim 2019 vadeli	%0,50	1.051.650	-
EUR - 11 Ekim 2019 vadeli	%0,65	2.567.778	-
USD - 21 Ekim 2019 vadeli	% 2,70	152.382	-
USD - 01 Ekim 2019 vadeli	% 1,30	11.662	-
TL – 2 Ocak 2019 vadeli	%21,90	-	156.594
TL – 2 Ocak 2019 vadeli	%21,90	-	1.102.459
TL – 2 Ocak 2019 vadeli	%21,90	-	3.758.116
TL – 11 Ocak 2019 vadeli	%21,90	-	5.012.329
TL – 11 Ocak 2019 vadeli	%22,50	-	10.025.205
EUR - 2 Ocak 2019 vadeli	%0,25	-	53.052
EUR - 25 Ocak 2019 vadeli	%1,50	-	350.058
USD - 4 Ocak 2019 vadeli	% 4,70	-	186.811

7. Finansal yatırımlar / Türev Araçlar

Alım satım amaçlı finansal yükümlülükler	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Türev araçlar	46.650	-
Toplam	46.650	-

8. Kısa vadeli borçlanmalar

Kısa vadeli borçlanmalar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar - Deniz Finansal Kiralama A.Ş.(1)	242.439	807.140
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli borçlanmalar - Borçlanma aracı ihracı (2)	268.977.342	97.293.322
Toplam	269.219.781	98.100.462

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları - Deniz Finansal Kiralama A.Ş (1)	158.521	79.570
- Denizbank A.Ş (3)	97.222	-
Toplam	255.743	79.570

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8. Kısa vadeli borçlanmalar (devamı)

Uzun Vadeli Borçlanmalar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara uzun vadeli borçlar		
- Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (1)	-	142.980
- Denizbank A.Ş. (3)	2.643.995	-
Toplam	2.643.995	142.980

- (1) Deniz Finansal Kiralama A.Ş. aracılığıyla, yapılan kiralama sözleşmelerine ilişkin tutarlardır.
- (2) Şirket, 9 Ağustos 2019 tarihinde 8 Kasım 2019 vadeli %18 yıllık basit faiz oranlı 110.000.000 TL nominal değerli ve 14 Haziran 2019 tarihinde 4 Ekim 2019 vadeli %24,25 yıllık basit faiz oranlı 161.150.000 TL nominal tutarlı borçlanma aracı ihraç etmiştir.
- (3) TFRS 16 uygulama kapsamındaki kiralama sözleşmeleri gereği katlanılan yükümlülük tutarlarına ilişkin bakiyelerdir.

9. Ticari alacak, borçlar ve diğer alacaklar ve borçlar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari alacaklar:	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (1)	919.427	1.238.618
Ticari alacaklar, net	919.427	1.238.618

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari borçlar:	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:		
Satıcılar (2)	438.434	68.427
Borç senetleri (3)	6.700.833	7.188.863
Toplam	7.139.267	7.257.290

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Depozito ve teminatlar	1.109.011	406.267
Diğer borçlar	749.453	1.485.074
Toplam	1.858.464	1.891.341

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara 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)

Uzun vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (3)	20.696.423	25.034.200
İlişkili taraflara ticari borçlar (4)	188.877.111	160.800.625
Toplam	209.573.534	185.834.825

- (1) Şirketin faaliyet konusu ile ilgili olarak kiracılarından olan kira alacaklarından oluşmaktadır.
- (2) 30 Eylül 2019 tarihi itibari ile yatırım amaçlı gayrimenkulleri ilgili olarak bina yönetim aidatları ve masraf katılım paylarından oluşmaktadır.
- (3) Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesinde geliştirilmekte olan proje kapsamında alınan 928 ada, 3 parselde kayıtlı yüzölçümü 4.469,75 m2 olan gayrimenkulün, 48 ay vadeli toplam 6.348.160 Avro alım bedeli üzerinden 24 Kasım 2017 tarihinde satın alınması ile oluşan tutardır.
- (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 USD karşılığı devir alınarak "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır. 30 Eylül 2019 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

Peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar (1)	75.248.092	46.523.555
Verilen sipariş avansları	65.506	-
Peşin ödenen vergiler	408.839	177.539
Gelecek aylara ait giderler	235.035	313.602
Toplam	75.957.472	47.014.696

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alınan sipariş avansları (2)	12.548.539	955.900
Gelecek aylara ait kira gelirleri (3)	65.064	134.499
Toplam	12.613.603	1.090.399

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler (devamı)

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alınan sipariş avansları (4)	29.745.882	18.721.376
Toplam	29.745.882	18.721.376

- (1) Şirket'in Muğla ili Bodrum İlçesinde ve İstanbul İli Tarabya ilçesinde yer alan gayrimenkul projeleri kapsamında yüklenici firmalara verdiği avans tutarlarından oluşmaktadır.
- (2) Söz konusu tutar Gayrimenkul portföyündeki satışı yapılacak gayrimenkuller için alınan kapora ve avanslardan oluşmaktadır.
- (3) 30 Eylül 2019 tarihi itibari ile peşin tahsil edilen kira gelirlerinin henüz kazanılmamış kısımlarından oluşmaktadır.
- (4) 30 Eylül 2019 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.

PUPA Gayrimenkulün aktifinde bulunan ve Birleşme işlemi sonrasında Şirketi portföyüne dahil olan gayrimenkuller aşağıdaki sıralanmaktadır. Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerleri lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlar baz alınarak belirlenmektedir. 30 Eylül 2019 tarihi itibariyle, tutarları Aralık 2018'de gerçekleştirilen değerlendirme rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren döneme ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
1 Ocak açılış bakiyesi	202.001.230	171.466.975
Yıl içinde alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.430.000	1.008.500
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	(1.365.000)	(3.060.000)
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları	769.258	465.000
Değerleme etkisi	-	32.120.755
Kapanış bakiyesi	203.835.488	202.001.230

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR 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.

21 Aralık 2018 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 205.000 TL olan F Blok'ta konumlu 46 nolu bağımsız bölüm, 16 Ocak 2019 tarihinde 277.778 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

21 Aralık 2018 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 215.000 TL olan F Blok'ta konumlu 43 nolu bağımsız bölüm, 16 Ocak 2019 tarihinde 277.778 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

21 Aralık 2018 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 410.000 TL olan F Blok'ta konumlu 37-38 nolu bağımsız bölüm, 11 Şubat 2019 tarihinde 481.481 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

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

Bu bölüm 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, 21 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporu değerleri ile beraber cari dönemde gerçekleştirilen alım ve satım işlemleri ve yapılan diğer aktifleştirmelerin eklenmesiyle **76.732.793 TL** (31 Aralık 2018: 77.920.000 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.

Dönem 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 481.516 TL ile aktifleştirilmiştir.

Bu bölüm 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, 14 Aralık 2018 ve 19 Mart 2019 tarihli değerlendirme raporu değerleri ile beraber cari dönemde gerçekleştirilen alım ve satım işlemleri ve yapılan diğer aktifleştirmelerin eklenmesiyle **51.071.059 TL** (31 Aralık 2018: 48.073.093 TL) olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

ANKARA –METROKENT AVM

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

Dönem içinde 28 numaralı bağımsız bölümlerin kullanıma hazır hale getirmek için harcanan 23.500 TL inşaat ve dekorasyon masrafı ile aktifleştirilmiştir.

Bu bölüm 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, 14 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporu değerleri ile beraber cari dönemde gerçekleştirilen aktifleştirmelerin eklenmesiyle **20.139.636 TL** (31 Aralık 2018: 20.116.137 TL) olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

ANKARA – C BLOK İŞ MERKEZİ (METROKENT KONCEPT 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 2019 tarihi itibarıyla, 14 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan **7.825.000 TL** (31 Aralık 2018: 7.825.000 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 2019 tarihi itibarıyla, 14 Aralık 2018 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan **5.227.000 TL** (31 Aralık 2018: 5.227.000 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 2019 tarihi itibarıyla, 27 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan **42.840.000 TL** piyasa değeri ile değerlendirilmiştir (31 Aralık 2018: 42.840.00 TL).

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

12. Stoklar

Uzun vadeli stoklar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<i>Tamamlanmamış konut projeleri</i>		
Bodrum Projesi (*)	163.840.519	74.144.630
Tarayba Projesi (**)	257.578.446	185.018.418
Toplam	421.418.965	259.163.048

(*) 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 m² 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, Tarayba 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 USD karşılığı devir alınarak "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır.

13. Maddi duran varlıklar

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanların gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2019
Maliyet					
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
	851.754	2.886.114	(5.714)	-	3.732.154
Birikmiş Amortisman					
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)
	(514.695)	(421.124)	(5.714)	-	(941.533)
Net kayıtlı değer	337.059	2.464.990	(11.428)	-	2.790.621

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

13. Maddi duran varlıklar (devamı)

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2018
Maliyet					
Döşeme ve demirbaşlar	593.315	4.528	-	-	597.843
	593.315	4.528	-	-	597.843
Birikmiş Amortisman					
Döşeme ve demirbaşlar	(476.652)	(26.164)	-	-	(502.816)
	(476.652)	(26.164)	-	-	(502.816)
Net kayıtlı değer	116.663	(26.164)	-	-	95.027

30 Eylül 2019 tarihi itibarı ile finansal kiralama yoluyla elde edilen ve devir alınan maddi duran varlıkların net defter değeri 222.585 (31 Aralık 2018 – 249.699 TL).

30 Eylül 2019 tarihi itibarı ile TFRS 16 kapsamında edinilen kullanım hakkı varlığı net değeri 2.506.142 TL (31 Aralık 2018 – Bulunmamaktadır).

14. Maddi olmayan duran varlıklar

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2019
Maliyet				
Haklar	184.196	-	-	184.196
	184.196	-	-	184.196
Birikmiş amortisman				
Haklar	(184.196)	-	-	(184.196)
	(184.196)	-	-	(184.196)
Net kayıtlı değer	-	-	-	-

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2018
Maliyet				
Haklar	184.196	-	-	184.196
	184.196	-	-	184.196
Birikmiş amortisman				
Haklar	(184.181)	(15)	-	(184.196)
	(184.181)	(15)	-	(184.196)
Net kayıtlı değer	15	(15)	-	-

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	115.979	678.005
Toplam	115.979	678.005

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

16. Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları (*)	45.452.414	30.086.202
Toplam	45.452.414	30.086.202

(*) KDV alacaklarının önemli bir bölümü ortak kontrole tabi işletme Pupa Gayrimenkul ile birleşmesinden kaynaklanmaktadır. Pupa Gayrimenkul, sahip olduğu gayrimenkulleri finansal kiralama yolu ile elde etmiş ve satın alımdan önce tüm borcu kapamış olup, kesilen faturalar sonucu KDV alacağı oluşmuştur. (31 Aralık 2018: 30.086.222 TL).

17. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli karşılıkların detayı aşağıda açıklanmıştır:

Kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		
- İzin karşılığı	126.635	197.424
- Prim Karşılığı	1.157.513	302.513
Ara toplam	1.284.148	499.937
Diğer kısa vadeli karşılıklar		
- Dava karşılığı	71.500	74.000
Toplam	1.355.648	573.937

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibari ile çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde muhasebeleştirilen izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İzin karşılığı	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
1 Ocak itibari ile karşılık	197.424	113.901
Dönem için hareket	79.148	83.523
Ödenen izin (-)	(149.937)	-
Dönem sonu	126.635	197.424

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

17. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar (devamı)

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibari ile çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar içerisinde muhasebeleştirilen kıdem karşılığı tablosu aşağıdaki gibidir:

Kıdem karşılığı	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
1 Ocak itibari ile karşılık	282.068	214.962
Dönem için hareket	211.693	29.557
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	-	37.549
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(148.285)	-
Dönem sonu	345.476	282.068

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 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 6.379,86 TL (31 Aralık 2018: 5.434,42 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.

18. Özkaynaklar

Şirket'in ödenmiş sermayesi 50.000.000 TL (31 Aralık 2018: 50.000.000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 50.000.000 adet hisseden oluşmuştur (31 Aralık 2018 – 1 TL – 50.000.000 adet).

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	30 Eylül 2019	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2018
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0,01	5.000	0,01	5.000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	88,87	44.436.452	88,87	44.436.452
Diğer	(B)	11,12	5.558.548	11,12	5.558.548
Toplam		100,00	50.000.000	100,00	50.000.000

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

18. Özkaynaklar (devamı)

Geri Alınan Paylar

Şirket'in ana hissedarı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin kontrolünü elinde bulunduran DenizBank A.Ş. (ilişkili taraf) tarafından iktisap edilen İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerindeki Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde yer alan tüm hak ve yükümlülüklerinin yapılan Devir Sözleşmesi ile devir alınması işlemine ilişkin olarak söz konusu işlemin SPK'nın II-23.1 Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde ("Tebliğ") yer alan "Ayrılma Hakkının Kullanılması" başlıklı 9'uncu maddesine göre İşlem'in onaylandığı 1 Haziran 2018 tarihindeki Şirket genel kurul toplantısına katılıp ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahipleri 763.287 TL nominal paylarını 1 TL nominal değerli her bir pay için 3,2342 TL ayrılma hakkı fiyatı üzerinden Şirket'e satarak ayrılma haklarını 8 Haziran 2018 – 22 Haziran 2018 tarihleri arasında kullanmışlardır. Şirket, payların geri alım işlemi ile ilgili olarak ödenen 2.468.622 TL'nin 763.287 nominal bedele karşılık gelen kısmı olan 763.287 TL "Geri Alınan Paylar (-)" hesabında, geri kalan 1.705.335 TL tutarındaki kısmı ise "Paylara İlişkin Primler/İskontolar" hesabında gösterilmiştir.

Şirket tarafından geri alınan paylardan 142.335 adedi 1 Ocak – 30 Eylül 2019 döneminde ortalama 3,69 TL'dan satılmış olup, geri alınan payların Şirket sermayesine oranı %1,24'e gerilemiştir.

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 2019	31 Aralık 2018
Yasal yedekler (*)	3.181.476	3.181.476
Toplam	3.181.476	3.181.476

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara 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 28 Mart 2019 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul'unda;

Şirket'in 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı tebliğ hükümlerine uygun hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında 38.243.618 TL kar oluşmasına karşılık, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlara göre (3.481.626)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 2019 - 30 Eylül 2019 faaliyet dönemini 430.614 TL kar ile kapatmıştır.

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem zararı (8.797.116) TL (31 Aralık 2018: 3.481.626 TL dönem zararı) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 2.994.489 TL'dir (31 Aralık 2018: 3.088.771 TL).

19. Satışlar ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018
Kira geliri	11.263.324	10.654.806
Diğer gelirler	200.153	24.663
İadeler	(287.734)	
Toplam	11.175.743	10.679.469

Satışların maliyeti (-)	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018
Bina yönetim giderleri (-)	(3.290.625)	(3.061.721)
Vergi, resim ve harçlar (-)	(56.467)	(29.220)
Toplam	(3.347.092)	(3.090.941)

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara 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 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018
Genel yönetim giderleri (-)	(5.157.845)	(3.922.356)
Toplam	(5.157.845)	(3.922.356)

Pazarlama satış dağıtım giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018
Reklam ve tanıtım giderleri (*)	(414.301)	(888.885)
Toplam	(414.301)	(888.885)

(*) Pazarlama satış dağıtım gideri olan 414.301 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 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018
Personel ücret ve giderleri	(2.792.775)	(2.090.440)
Reklam tanıtım giderleri	(414.301)	(888.885)
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	(254.272)	(413.715)
Genel kurul giderleri	(21.952)	(42.178)
Amortisman gideri	(431.916)	(26.164)
Diğer genel yönetim ve faaliyet giderleri	(1.656.930)	(1.349.859)
Toplam	(5.572.146)	(4.811.241)

22. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018
Diğer faaliyet gelirleri	1.014.296	581.791
Toplam	1.014.296	581.791

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(42.691)	(11.145)
	(42.691)	(5.019)

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23. Finansal gelirler ve giderler

Finansal Gelirler	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018
Kur farkı gelirleri	8.316.876	14.439.854
Faiz gelirleri	2.675.712	684.376
Toplam	10.992.588	15.124.230

Finansal Giderler	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018
Finansman giderleri	(6.377.497)	(49.550)
Kur farkı gideri	(7.623.524)	(10.487.846)
Toplam	(14.001.021)	(10.537.396)

24. Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme artışı (Not 11)	-	4.040.000
Gayrimenkul satış karı	210.937	201.833
Toplam	210.937	4.241.833

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

26. Hisse başına kazanç

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018
Tedavüldeki hisse senedi adedi:		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	50.000.000	50.000.000
Geri alınan Şirket Hisse senetleri	(620.952)	(763.287)
30 Eylül itibarıyla (toplam)	49.379.048	49.236.713
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi	49.379.048	49.745.571
Net dönem karı / (zararı) (TL)	430.612	12.176.600
Hisse başına kar / (zarar) (TL)		
(0,01 TL nominal karşılığı) (*)	0,0087	0,2448

(*) Şirket'in sermayesi 30 Eylül 2019 itibarıyla 50.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 50.000.000 adet). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2018: 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 çıkarılincaya 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 2019 tarihi itibarıyla hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesinde yapmıştır.

27. İlişkili taraf açıklamaları

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli borçlanmalar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Not 8)	242.439	807.140

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Not 8)	158.521	79.570
Denizbank A.Ş. (8)	97.222	-
Toplam	255.743	79.570

Uzun vadeli borçlanmalar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Denizbank A.Ş. (Not 8)	2.643.995	142.980

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Uzun vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Denizbank A.Ş. (Not 9)	188.877.111	160.800.625
Toplam	188.877.111	160.800.625

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Denizbank Maslak Ticari Şubesi vadesiz mevduat hesabı	40.044	16.906
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	34.061.010	23.467.421
Denizbank Maslak Ticari Şubesi Tahsil Çekleri	170.000	593.454
Toplam	34.271.054	24.077.781

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	2.366.182	803.977
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	1.053.426	181.559
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	283.344	169.224
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	81.791	33.365
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtımları)	24.159	27.303
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	11.656	17.124
İntertech Bilgi İşlem ve Paz. Tic. A.Ş. (E-Defter uygulaması ücreti)	2.238	2.463
Denizbank A.Ş. (kira gideri)	-	68.076
Toplam	3.822.796	1.303.091

İlişkili taraflardan alınan gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018
Denizbank A.Ş. (Faiz gelirleri)	2.486.369	669.996
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	695.243	431.171
Toplam	3.181.612	1.101.167

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.303.562	1.059.685
Toplam	1.303.562	1.059.685

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara 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 sermaye yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

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

Finansal Risk Faktörleri

Şirket, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 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

Sabit Faizli Araçlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Borçlanmalar (kiralama yükümlülükleri)	2.886.434	1.029.690
Borçlanmalar (tahvil)	268.977.342	97.293.322
Ticari borçlar	209.815.972	160.800.625
<i>Değişken faizli finansal araçlar</i>		
Borçlanma senetleri	-	-

Fiyat riski

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal varlık portföyü bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: 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 2019 tarihinde sona eren ara 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 döviz 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 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları
30 Eylül 2019	5,6591
31 Aralık 2018	5,2609

	EURO
30 Eylül 2019	6,1836
31 Aralık 2018	6,0280

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

30 Eylül 2019	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Nakit ve nakit benzerleri - ABD Doları	926.175	163.661
Nakit ve nakit benzerleri - Avro	22.396.033	3.621.844
Borç senetleri - Avro	(27.397.256)	(4.430.632)
Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	(4.075.048)	

31 Aralık 2018	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Nakit ve nakit benzerleri - ABD Doları	984.662	187.166
Nakit ve nakit benzerleri - Avro	2.439.507	404.696
Borç senetleri - Avro	(31.566.418)	(5.236.632)
Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	(28.142.249)	

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara 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 para cinsinden 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 artış ifade eder.

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
	Yabancı para TL karşılığı	Yabancı para TL karşılığı
Kar / zarar artış	407.505	2.814.225
Kar / zarar (azalış)	(407.505)	(2.814.225)

Likidite risk yönetimi

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

Likidite riski tablosu:

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

30 Eylül 2019							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	438.434	6.700.833	-	209.573.534	-	-	216.712.801
Borçlanmalar	-	269.475.524	-	2.643.995	-	-	272.119.519
Diğer borçlar	-	1.858.464	-	-	-	-	1.858.464
Toplam	438.434	278.034.821	-	212.217.529	-	-	490.690.784

31 Aralık 2018							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	68.427	-	7.188.863	185.834.825	-	-	193.092.115
Borçlanmalar	-	97.293.322	886.710	142.980	-	-	98.323.012
Diğer borçlar	-	-	1.891.341	-	-	-	1.891.341
Toplam	68.427	97.293.322	9.966.914	185.977.805	-	-	293.306.468

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçlar

Finansal Araçlar Kategorileri:

30 Eylül 2019	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	34.161.057	34.161.057
Ticari alacaklar	919.427	919.427
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	272.119.519	272.119.519
Ticari borçlar	216.712.801	216.712.801
Diğer borçlar	1.858.464	1.858.464

31 Aralık 2018	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	23.484.327	23.484.327
Ticari alacaklar	1.238.618	1.238.618
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	98.323.012	98.323.012
Ticari borçlar	193.092.115	193.092.115
Diğer borçlar	1.891.341	1.891.341

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.

	30 Eylül 2019	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 11)	203.835.488	-	-	203.835.488
Finansal yükümlülükler/Ticari borçlar (Not 9)	216.712.801	-	216.712.801	-

	31 Aralık 2018	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 11)	202.001.230	-	-	202.001.230
Finansal yükümlülükler/Ticari borçlar (Not 9)	160.800.625	-	160.800.625	-

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara 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 3'e sınıflandırılmıştır. 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren dokuz 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" metotlarından 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 yönrem 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 yönrem uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır.

İstanbul- Bahçeşehir AVM:

Değerleme raporuna konu gayrimenkullerin değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ile "Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı" metotlarından 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 Çarşı :

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 yönrem uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara 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				Nakit ve Nakit Benzerleri	Cari Hesap Bakiyesi
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
30 Eylül 2019	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Vadeli Mevduat	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	919.427	-	7.863	34.061.010	40.044
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	919.427	-	7.863	34.061.010	40.044
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 2019 tarihinde sona eren ara 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				Finansal Yatırımlar	Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			Vadeli Mevduat	Cari Hesap Bakiyesi
31 Aralık 2018	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	1.238.618	-	1.328	-	23.467.421	16.906
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	1.238.618	-	1.328	-	23.467.421	16.906
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 2019 tarihinde sona eren ara 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 2019 tarihi itibari ile vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibariyle teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar	1.109.011	406.267

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Verilen teminat mektupları		
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	3.060.000
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	-	-
Toplam	3.125.000	3.145.000

(*) 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 2019 ve 2018 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 2013–2018 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 2019 tarihinde sona eren ara 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 16 adet yapraklı çek karnesi karşılığı yaprak başına 2.030 TL olmak üzere 32.480 TL gayri nakdi çek taahhütü bulunmaktadır.

b) 30 Eylül 2019 itibariyle gayrimenkuller bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

İstanbul-Bahçeşehir Avm

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken 1.755 m²'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 m²'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 m²'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).

Ankara- Göksu Avm

Ankara-Göksu Avm 39 ve 40. bağımsız bölüm numaralı dükkanlar üzerinde kira şerhi: 8 Aralık 2011 tarih ve 37121 yevmiye ile 120.000 TL, 8 Aralık 2011 tarih ve 37188 yevmiye ile 120.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmeleri vardır.

Metrokent Carsı

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 2019 itibariyle Şirket'in taraf olduğu dava sayısı 32 olup, söz konusu davaların konuları itibariyle sınıflaması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	Dava sayısı
İcra takipleri	19
Lehe açılan davalar	
- <i>Kira alacağı ve tahliye davaları</i>	11
Aleyhe davalar	
- <i>Tasarrufun iptali</i>	5
Toplam	35

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 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket, 04.10.2019 tarihinde Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan TRFDZYOA1910 ISIN kodlu 73 gün 16.12.2019 vadeli %14,20 yıllık basit faiz oranlı 175.000.000 TL nominal değerli finansman bonusu ihracı yapmıştır.

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 2019 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 2019 tarihinde sona eren ara 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 Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	34,161,057	23,484,327
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	625,254,452	461,164,278
C	İştirakler	Md.24/(b)		0
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		0
	Diğer Varlıklar		125,128,838	78,677,903
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	784,544,347	563,326,508
E	Finansal Borçlar	Md.31	488,589,881	98,243,442
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	249,630,325	250,015,194
	Diğer Kaynaklar		46,324,141	215,067,872
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	784,544,347	563,326,508

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	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)	34,161,057	23,439,779
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	3,145,000
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)	34,061,010	13,843,013

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	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)	80%	82%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	4%	4%	≤ %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	197%	41%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	4%	4%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	4%	2%	≤ %10