

# **Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 tarihli hesap dönemine  
ait finansal tablolar ve bağımsız denetim  
raporu**

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### İçindekiler

	<b><u>Sayfa</u></b>
Finansal Tablolar ile ilgili bağımsız denetim raporu	1 - 5
Finansal durum tablosu (Bilanço)	6 - 7
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	8
Özkaynak değişim tablosu	9
Nakit akış tablosu	10
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar	11 – 58

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

#### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### 1) Görüş

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiştir bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

##### 2) Görüşün Dayanağı

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

##### 3) Kilit Denetim Konuları

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



Building a better  
working world

<b>Kilit Denetim Konusu</b>	<b>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</b>
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve açıklanan önemli bilgiler</b>	
<p>Dipnot 2 ve 29'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 202.001.230 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 11 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 11'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.</p> <p>Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağılı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirketin değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir.</p> <p>Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca, konsolide olmayan finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin konsolide olmayan finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.</p>

Stoklar	
<p>31 Aralık 2018 tarihi itibari ile Şirket'in finansal tablolarında, 259.163.048 TL tutarında stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 12'de açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Yukarda açıklanan konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması</li><li>- Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi</li><li>- Aktifleştirilen kur farklarının test edilmesi ve borçlanma maliyetleri ile mutabakatının sağlanması</li><li>- Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi</li></ul>

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

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

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

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

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

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali filleri içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

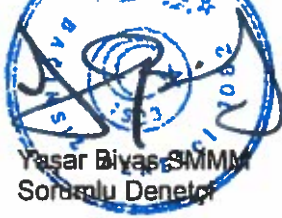
Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı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

**B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 8 Şubat 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yaşar Bivas'dır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi  
A member firm of Ernst & Young Global Limited



8 Şubat 2019  
İstanbul, Türkiye

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

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla  
finansal durum tablosu (bilanço)  
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>
		<b>Cari dönem</b>	<b>Geçmiş dönem</b>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>71.737.928</b>	<b>18.279.772</b>
Nakit ve nakit benzerleri	6	23.484.327	16.401.225
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9	1.238.618	534.269
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		287	-
Peşin ödenmiş giderler	10	47.014.696	1.344.278
<b>Duran varlıklar</b>		<b>491.588.580</b>	<b>231.681.287</b>
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1.041	1.045
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	202.001.230	171.466.975
Stoklar	12	259.163.048	33.912.499
Maddi duran varlıklar	13	337.039	116.663
Maddi olmayan duran varlıklar	14	-	15
Diğer duran varlıklar	16	30.086.222	26.184.090
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>563.326.508</b>	<b>249.961.059</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



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

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla**  
**finansal durum tablosu (bilanço)**  
**(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Geçmiş dönem
	Dipnot referansları	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>109.671.004</b>	<b>13.163.278</b>
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	68.427	641.008
Kısa vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara borçlanmalar	8	807.140	5.359.141
- İlişkili olmayan taraflardan borçlanmalar	8	97.293.322	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	8	79.570	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	678.005	579.107
Ertelenmiş Gelirler	10	1.090.399	875.059
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	499.937	113.901
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	17	74.000	81.400
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	9.080.204	5.513.662
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>204.981.249</b>	<b>23.860.973</b>
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	9	160.800.625	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	25.034.200	23.646.011
Uzun Vadeli Borçlanmalar			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlar	8	142.980	-
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	282.068	214.962
Ertelenmiş Gelirler	10	18.721.376	-
<b>Özkaynaklar</b>		<b>248.674.255</b>	<b>212.936.808</b>
Ödenmiş sermaye	18	50.000.000	50.000.000
Geri alınan paylar (-)	18, 26	(763.287)	-
Paylara ilişkin primler/iskontolar		52.530.224	54.235.559
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		52.951.356	37.163.514
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
-Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (Kayıpları)	17	(37.549)	-
Net dönem karı/(zararı)		38.243.618	15.787.842
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>563.326.508</b>	<b>249.961.059</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 Aralık 2018 tarihinde sona hesap dönemine ait  
diğer kapsamlı gelir gider tablosu  
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Aralık 2018	1 Ocak – 31 Aralık 2017
<b>Kar veya zarar kısmı</b>			
Hasılat	19	14.400.771	13.934.139
Satışların maliyeti (-)	19	(3.957.584)	(3.346.209)
<b>Brüt (Zarar)/ Kar</b>		<b>10.443.187</b>	<b>10.587.930</b>
Genel yönetim giderleri (-)	20,21	(5.224.728)	(4.605.380)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(1.511.096)	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	546.866	1.111.945
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	22	(12.160)	(11.771)
<b>Esas faaliyet zararı/(karı)</b>		<b>4.242.069</b>	<b>7.082.724</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	32.395.366	6.539.975
<b>Finansal gider öncesi faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>36.637.435</b>	<b>13.622.699</b>
Finansal gelirler	23	14.142.658	2.411.738
Finansal giderler (-)	23	(12.536.475)	(246.595)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>		<b>38.243.618</b>	<b>15.787.842</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)		-	-
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)</b>		<b>38.243.618</b>	<b>15.787.842</b>
<b>Pay başına kazanç</b>			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	26	0,78	0,31
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç		-	-
<b>Sulandırılmış pay başına kazanç</b>			
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç	26	0,78	0,31
Durdurulan faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç		-	-
<b>Diğer kapsamlı gelir kısmı</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	17	(37.549)	-
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>38.206.069</b>	<b>15.787.842</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 Aralık 2018 tarihinde sona 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 kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem zararı / (karı)	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2017 bakiyeleri</b>	18	<b>50.000.000</b>	-	<b>54.235.559</b>	<b>52.568.417</b>	-	<b>3.181.476</b>	<b>24.829.003</b>	<b>12.334.511</b>	<b>197.148.966</b>
Geçmiş yıllar karının transferi		-	-	-	-	-	-	12.334.511	(12.334.511)	-
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-	15.787.842	15.787.842
<b>31 Aralık 2017 bakiyeleri</b>	18	<b>50.000.000</b>	-	<b>54.235.559</b>	<b>52.568.417</b>	-	<b>3.181.476</b>	<b>37.163.514</b>	<b>15.787.842</b>	<b>212.936.808</b>
<b>1 Ocak 2018 bakiyeleri</b>	18	<b>50.000.000</b>	-	<b>54.235.559</b>	<b>52.568.417</b>	-	<b>3.181.476</b>	<b>37.163.514</b>	<b>15.787.842</b>	<b>212.936.808</b>
Geri Alınan Paylar (-)		-	(763.287)	(1.705.335)	-	-	-	-	-	(2.468.622)
Geçmiş yıllar karının transferi		-	-	-	-	-	-	15.787.842	(15.787.842)	-
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	(37.549)	-	-	38.243.618	38.206.069
<b>31 Aralık 2018 bakiyeleri</b>	18	<b>50.000.000</b>	<b>(763.287)</b>	<b>52.530.224</b>	<b>52.568.417</b>	<b>(37.549)</b>	<b>3.181.476</b>	<b>52.951.356</b>	<b>38.243.618</b>	<b>248.674.255</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
nakit akış tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:</b>			
<b>Dönem karı</b>		<b>38.243.618</b>	<b>15.787.842</b>
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		38.243.618	15.787.842
<b>Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13, 14	38.058	108.459
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(142.422)	352.546
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	(649.136)	(1.344.812)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları ile ilgili düzeltmeler)	11, 24	(32.120.755)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	24	(274.611)	(6.539.975)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	17	18.610	137.658
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(561.927)	933.351
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(572.581)	575.810
Stoklardaki değişim		(226.679.228)	(4.465.766)
Diğer dönen varlıklardaki net değişim		(45.493.166)	(1.037.695)
Diğer duran varlıklardaki net değişim		(3.902.128)	1.999.545
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		185.180.553	460.705
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışlar</b>		<b>(86.915.115)</b>	<b>6.967.668</b>
Alınan Faiz		1.529.971	1.328.135
Vergi ödemeleri/iadeleri	10	(177.539)	(200.101)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(72.466)
<b>Faaliyetlerden sağlanan net nakit</b>		<b>(85.562.683)</b>	<b>8.023.236</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	11	3.334.611	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(1.473.500)	(400.000)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışı	13	(4.528)	(2.694)
<b>Yatırım faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>1.856.583</b>	<b>(402.694)</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>			
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri	8	94.170.000	-
Kredilerden nakit girişleri	8	-	5.352.000
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(2.468.622)	-
Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(31.341)	-
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		(904.514)	-
<b>Finansman faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>90.765.523</b>	<b>5.352.000</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış</b>		<b>7.059.423</b>	<b>12.972.542</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	6	16.380.356	3.407.814
<b>Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler</b>	6	<b>23.439.779</b>	<b>16.380.356</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

### **1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu**

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

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

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

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

Şirket'in nihai ana ortağı, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin kontrolünü elinde bulunduran Denizbank A.Ş.'nin sermayesinin %99,85'ini temsil eden paylara sahip olan Sberbank of Russia'dır.

22 Mayıs 2018 tarihinde, Emirates NBD Bank PJSC (Emirates NBD) ve Sberbank of Russia (Sberbank), Sberbank'ın, sahibi olduğu Denizbank'ın hisselerinin %99,85'inin Emirates NBD'ye satışı konusunda kesin bir sözleşme imzaladıklarını duyurmuştur. Hisse devir işlemi, Türkiye, Rusya, Birleşik Arap Emirlikleri ve Denizbank'ın faaliyet gösterdiği diğer ülkelerin düzenleyici kuruluşlarının onayına tabi olup; söz konusu süreç devam etmektedir.

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

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

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

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

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 17'dir (31 Aralık 2017: 12 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.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu (devamı)

Şirket'in ödenmiş sermayesi 50.000.000 TL (31 Aralık 2017: 50.000.000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 50.000.000 adet hisseden oluşmuştur. (31 Aralık 2017 – 1 TL - 50.000.000 adet)

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2018	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2017
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0,01	5.000	0,01	5.000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	88,87	44.436.452	91,37	45.686.694
Diğer	(B)	11,12	5.558.548	8,62	4.308.306
		100,00	50.000.000	100,00	50.000.000

Payların Tertibi / Grubu	Pay Adedi	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
		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	1

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

### Bağlı Ortaklık

31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile Şirket'in bağlı ortaklığı, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

#### Faaliyet konusu

Gündem Otel Turizm Anonim Şirketi ("Gündem")

Otel İşletmeciliği

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Gündem	-	-	100,00	100,00

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

3 no'lu dipnotta açıklandığı üzere, Şirket ve Gündem'in kolaylaştırılmış usulde birleşme işleminin tescili için yapılan başvuru 23 Mart 2018 tarihi itibarıyla İstanbul Ticaret Sicilinde tescil edilip, şirketlerin Devralma Yolu ile Birleşme işlemleri Mart 2018'de tamamlanmıştır.

### Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 8 Şubat 2019 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Mevzuat çerçevesinde Şirketin yetkili kurullarının ve düzenleyici kurumların finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar**

#### **2.1 Sunuma İlişkin 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.

Finansal tablolar gerçeğe uygun değeri ile taşınan yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

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

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

##### **Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi**

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

##### **Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi**

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

##### **Netleştirme/ mahsup**

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

##### **İşletmenin sürekliliği**

Şirket, 1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait finansal tabloları işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde hazırlamıştır.

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

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)**

##### **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 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

##### **i) 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

###### **TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat**

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayınlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

###### **TFRS 9 Finansal Araçlar**

KGK, Ocak 2017'de TFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüğe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.



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

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### **2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)**

##### **TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)**

KGK Aralık 2017'de, TFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri' standardında değişiklikler yayımlamıştır. TFRS 4'te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleyici yaklaşım (deferral approach)'. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

##### **TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri**

KGK'nın 19 Aralık 2017'de yayımladığı bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir.

Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştirdiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu Yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur.

Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

##### **TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)**

KGK Aralık 2017'de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- a. nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- b. stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- c. işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

##### **TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)**

KGK Aralık 2017'de, TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### 2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

##### TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

KGK Aralık 2017'de, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar": Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

Söz konusu değişiklikler 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 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018'de TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayımlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya 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 ve erken uygulamaya izin verilmektedir.

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 tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımî 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 konusu olacaktır (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. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

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

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### **2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)**

##### **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 Finansalye 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 muhasebeleşmediği ve özü itibari ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dâhil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulayacaktır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 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.

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

##### **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 değerlendirmediyini;
- (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.

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

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### **2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)**

##### **UFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler (devamı)**

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu yorumu erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. İşletme, ilk uygulamada, bu yorumu UMS 8'e uygun olarak geriye dönük, ya da ilk uygulama tarihinde birikmiş etkiyi geçmiş yıl kar zararının (veya uygunsa, özkaynak kaleminin diğer bir unsurunun) açılış bakiyesine bir düzeltme olarak kaydetmek suretiyle geriye dönük olarak uygulayabilir.

Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

##### **Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi**

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

Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

##### **Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (UMS 19 Değişiklikler)**

UMSK Ocak 2019'de UMS 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. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu değişiklikleri erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### **2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)**

##### **Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (UFRS 9 Değişiklik)**

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için UFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

UFRS 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. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik 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 konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

#### **Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi**

##### **UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

UMSK, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan UFRS 17'yi yayımlamıştır. UFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir UFRS 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.

##### **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 çıktıların 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.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### 2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

##### 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 üzerinde ki 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 – 31 Aralık 2018 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

#### 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.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### Finansal Varlıklar (Devamı)

###### *Muhasebeleştirme ve Ölçümler*

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

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

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

###### *Finansal Tablo Dışı Bırakma*

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### Finansal Varlıklar (Devamı)

###### *Değer Düşüklüğü*

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

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

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

###### *Ticari Alacaklar*

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

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

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

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

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



## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

##### Yabancı para işlemleri

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

##### Ticari borçlar

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

##### Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### Maddi duran varlıklar

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

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

	Yıllar
Döşeme ve demirbaşlar	3-5

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

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

##### 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, olduğu 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, olduğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dâhil edilir.

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

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

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

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### **2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)**

##### **Stoklar**

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerlerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşaa 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 değerlerin 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 (işbirlik kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

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 dağıtımını 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.

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

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### **2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)**

##### **Kıdem tazminatı karşılığı**

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 5.434,42 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2017: 4.732,48 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, 31 Aralık 2018 itibarıyla geçerli olan 5.434,42 TL tavan tutarı (31 Aralık 2017: 4.732,48 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

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

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

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

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

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

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

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### **2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)**

##### **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.

##### **Hisse başına kazanç**

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

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

##### **Nakit akım raporlaması**

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

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

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### **2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)**

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

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

#### **2.5 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**

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarda gerçeğe uygun değerinden taşınan 202.001.230 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, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in 30.086.222 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 gerçekleşecek projeler neticesinde kaydedilecek hesaplanan KDV ve diğer ödenecek vergi ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi yolu ile yararlanılması planlanmaktadır.

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 71.737.928 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 109.671.004 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 37.933.076 TL aşmıştır.

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 3. İşletme birleşmeleri

#### a) 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 netleşmesi sonucu oluşan fark doğrudan "Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi" olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir.

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

#### b) Gündem Otel Turizm Anonim Şirketi

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

Yukarıda açıklandığı üzere satın alınan şirketin, Şirket tarafından satın alınma amacının 2017 yılında geliştirilmeye başlanan proje alanının kapsamını geliştirmek olduğu, satın alınan şirketten herhangi bir operasyon ya da arsa alanı dışında projeye katkıda bulunabilecek herhangi bir girdinin transferi olmamasından dolayı, şirket satın alımı varlık edinimi kapsamında değerlendirilmiştir. Satın alım tarihi itibarı ile bağlı ortaklığın satın alım bedeli finansal tablolarda "stoklar" hesabı altında muhasebeleştirilmiştir. Bu işlemler sonucunda herhangi bir şerefiye veya negatif şerefiye hesaplanmamıştır.

Şirket'in, Gündem ile kolaylaştırılmış usulde birleşme işleminin tescili için yaptığı başvuru 23 Mart 2018 tarihi itibarıyla İstanbul Ticaret Sicilinde tescil edilip, şirketlerin Devralma Yolu ile Birleşme işlemleri Mart 2018'de tamamlanmıştır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 4. İş ortaklıkları

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

### 5. Bölümlere göre raporlama

Bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

### 6. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Banka		
- vadesiz mevduat	16.906	37.446
- vadeli mevduat	23.467.421	16.363.779
	<b>23.484.327</b>	<b>16.401.225</b>
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	(44.548)	(20.869)
Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri	<b>23.439.779</b>	<b>16.380.356</b>

Vadeli mevduatlar	Faiz oranı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
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	-
TL – 30 Ocak 2018 Vadeli	14,40%	-	13.515.978
TL – 2 Ocak 2018 Vadeli	11,50%	-	550.520
USD – 2 Ocak 2018 Vadeli	3,60%	-	933.013
EUR – 2 Ocak 2018 Vadeli	1,70%	-	1.364.268

### 7. Finansal yatırımlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).



## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 8. Kısa vadeli borçlanmalar

<b>Finansal Borçlar</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
İlişkili taraflara finansal borçlar		
- Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	807.140	-
- DenizBank (**)	-	5.359.141
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		
- Borçlanma Aracı İhracı (*)	97.293.322	-
	<b>98.100.462</b>	<b>5.359.141</b>

(\*) Şirket, 16 Kasım 2018 tarihinde 8 Şubat 2019 vadeli %26,90 yıllık basit faiz oranlı 100.000.000 TL nominal tutarlı borçlanma aracı ihraç etmiştir.

(\*\*) Şirket, DenizBank A.Ş. Maslak Ticari Merkez Şubesinden gayrimenkul projesi yatırımında kullanmak üzere %15,25 faiz oranlı 5.352.000 TL O/N spot kredi kullanılmış olup, söz konusu kredinin 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla birikmiş faizi 7.141 TL'dir.

<b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
İlişkili taraflara finansal borçlar		
- Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (*)	79.570	-
	<b>79.570</b>	<b>-</b>

(\*) Deniz Finansal Kiralama A.Ş. aracılığıyla, yapılan finansal kiralama sözleşmeleri bedelinin bir yıldan uzun vadeli borçlanmanın kısa vadeli kısımları toplam 79.570 TL'dir.

<b>Uzun Vadeli Borçlanmalar</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
İlişkili taraflara uzun vadeli borçlar		
- Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (*)	142.980	-
	<b>142.980</b>	<b>-</b>

(\*) Deniz Finansal Kiralama A.Ş. aracılığıyla, yapılan finansal kiralama alım sözleşmeleri bedelinin bir yıldan uzun vadeli olan tutar toplamı 142.980 TL'dir.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren 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

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibariyle ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar:</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (1)	1.238.618	534.269
<b>Ticari alacaklar, net</b>	<b>1.238.618</b>	<b>534.269</b>

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibariyle ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari borçlar:</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar - Satıcılar (2)	68.427	641.008
<b>Toplam</b>	<b>68.427</b>	<b>641.008</b>

<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Borç senetleri (3)	7.188.863	5.143.369
Depozito ve teminatlar	406.267	370.293
Diğer borçlar	1.485.074	-
<b>Toplam</b>	<b>9.080.204</b>	<b>5.513.662</b>

<b>Uzun vadeli diğer borçlar</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (3)	25.034.200	23.646.011
İlişkili taraflara diğer borçlar (4)	160.800.625	-
<b>Toplam</b>	<b>185.834.825</b>	<b>23.646.011</b>

(1) Şirket'in faaliyet konusu ile ilgili olarak kiracılarından olan kira alacaklarından oluşmaktadır.

(2) 31 Aralık 2018 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 alınmıştır.

(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. 31 Aralık 2018 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.

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

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler**

<b>Peşin ödenmiş giderler</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar (1)	46.523.555	1.034.030
Peşin ödenen vergiler	177.539	200.100
Gelecek aylara ait giderler	313.602	110.148
<b>Toplam</b>	<b>47.014.696</b>	<b>1.344.278</b>

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

<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Alınan sipariş avansları (2)	955.900	-
Gelecek aylara ait kira gelirleri (3)	134.499	875.059
<b>Toplam</b>	<b>1.090.399</b>	<b>875.059</b>

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

(3) 31 Aralık 2018 tarihi itibari ile peşin tahsil edilen kira gelirlerinin henüz kazanılmamış kısımlarından oluşmaktadır.

<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Alınan sipariş avansları (4)	18.721.376	-
<b>Toplam</b>	<b>18.721.376</b>	<b>-</b>

(4) 31 Aralık 2018 tarihi itibari ile tutar, Bodrum Projesi kapsamında yapılan satışlardan oluşmaktadır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 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 itibarıyla 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. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, tutarları Aralık 2018'de gerçekleştirilen değerlendirme rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren döneme ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
1 Ocak açılış bakiyesi	171.466.975	164.527.000
Yıl içinde alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.008.500	400.000
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	(3.060.000)	-
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları	465.000	-
Değerleme etkisi	32.120.755	6.539.975
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>202.001.230</b>	<b>171.466.975</b>

### **İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM**

İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi,

- 20.284 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 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,
- 11.086 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 267 Ada, 3 Parselde kayıtlı **F** blokta **21** adet ticari ünite ve
- 19.370 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 268 Ada 1 Parselde kayıtlı **G** blokta **10**, H blokta **7** adet ticari ünite olmak üzere,

toplam **52** adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

26 Aralık 2017 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 1.245.000 TL olan F Blok'ta konumlu 40-41-42 nolu toplam 3 bağımsız bölüm, 16 Nisan 2018 tarihinde 1.245.000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

26 Aralık 2017 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 205.000 TL olan F Blok'ta konumlu 45 nolu bağımsız bölüm, 04 Haziran 2018 tarihinde 211.865 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

#### **İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM (Devamı)**

26 Aralık 2017 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 175.000 TL olan F Blok'ta konumlu 52 nolu bağımsız bölüm, 06 Haziran 2018 tarihinde 194.444TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

26 Aralık 2017 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 215.000 TL olan F Blok'ta konumlu 49 nolu bağımsız bölüm, 09 Temmuz 2018 tarihinde 220.339 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

26 Aralık 2017 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 410.000 TL olan F Blok'ta konumlu 35-36 nolu bağımsız bölüm, 10 Ağustos 2018 tarihinde 500.000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

26 Aralık 2017 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 605.000 TL olan F Blok'ta konumlu 32-33-34 nolu bağımsız bölüm, 17 Ağustos 2018 tarihinde 685.185 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

26 Aralık 2017 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 205.000 TL olan F Blok'ta konumlu 47 nolu bağımsız bölüm, 03 Ekim 2018 tarihinde 277.778 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

Bu bölüm 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 21 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan **77.920.000 TL** (31 Aralık 2017: 73.380.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### **ANKARA- GÖKSU AVM**

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 90.679 m2 yüzölçümlü, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu **42** adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

26 Şubat 2018 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 525.000 TL olan 2.kat 91 nolu bağımsız bölüm, 9 Temmuz 2018 tarihinde 501.000 TL tutara satın alınmıştır.

19 Nisan 2018 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 360.000 TL olan 2.kat 122 nolu bağımsız bölüm, 9 Temmuz 2018 tarihinde 157.500 TL tutara satın alınmıştır.

Bu bölüm 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 14 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan **48.073.093 TL** (31 Aralık 2017: 41.209.293 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

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

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### **ANKARA –METROKENT AVM**

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 30.171 m2 yüzölçümlü, 46477 ada 1 parselde kayıtlı, C Blok'ta konumlu **24** adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Dönem içinde 5, 10, 21, 25, 26 ve 28 numaralı bağımsız bölümlerin kullanıma hazır hale getirmek için harcanan 465.000 TL inşaat ve dekorasyon masrafı aktifleştirilmiştir.

10 Nisan 2018 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 270.000 TL olan 1.kat 32 nolu bağımsız bölüm, 13 Eylül 2018 tarihinde 350.000 TL tutara satın alınmıştır.

Bu bölüm 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 14 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan **20.116.137 TL** (31 Aralık 2017: 17.254.682 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

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

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

Bu bölüm 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 14 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan **7.825.000 TL** (31 Aralık 2017: 6.770.000 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 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 14 Aralık 2018 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan **5.227.000 TL** (31 Aralık 2017: 4.453.000 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, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 27 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan **42.840.000 TL** piyasa değeri ile değerlendirilmiştir (31 Aralık 2017: 28.400.00 TL).

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 12. Stoklar

<b>Uzun vadeli stoklar</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<i>Tamamlanmamış konut projeleri</i>		
Bodrum Projesi (*)	74.144.630	33.912.499
Tarabya Projesi (**)	185.018.418	-
<b>Toplam</b>	<b>259.163.048</b>	<b>33.912.499</b>

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

Ayrıca Şirket, aynı proje alanında 24 Kasım 2017 tarihi itibarıyla, proje alanını genişletmek, daha verimli bir mimari proje çalışabilmek ve satışa esas üniteleri daha değerli kılmak adına stratejik önemi ve sinerji değeri olan komşu 928 ada, 3 parselde kayıtlı yüzölçümü 4.469,75 m<sup>2</sup> olan gayrimenkulün mülkiyet sahibi Gündem Otel Turizm A.Ş.'nin mevcut ortaklarının ortaklık paylarının tamamı (%100'ü), 48 ay vadeli toplam 6.348.160 Avro (44.122.886 TL) alım bedeli üzerinden satın almıştır.

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 13. Maddi duran varlıklar

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanların gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2018
<b>Maliyet</b>					
Taşıtlar	-	253.911	-	-	253.911
Döşeme ve demirbaşlar	593.315	4.528	-	-	597.843
	<b>593.315</b>	<b>258.439</b>	-	-	<b>851.734</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Taşıtlar	-	(4.212)	-	-	(4.212)
Döşeme ve demirbaşlar	(476.652)	(33.831)	-	-	(510.483)
	<b>(476.652)</b>	<b>(38.043)</b>	-	-	<b>(514.695)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>116.663</b>	<b>220.396</b>	-	-	<b>337.039</b>

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2017
<b>Maliyet</b>					
Döşeme ve demirbaşlar	590.621	2.694	-	-	593.315
	<b>590.621</b>	<b>2.694</b>	-	-	<b>593.315</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Döşeme ve demirbaşlar	(388.497)	(88.155)	-	-	(476.652)
	<b>(388.497)</b>	<b>(88.155)</b>	-	-	<b>(476.652)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>202.124</b>	<b>(85.461)</b>	-	-	<b>116.663</b>

31 Aralık 2018 tarihi itibari ile finansal kiralama yoluyla elde edilmiş maddi duran varlıkların net defter değeri 249.699 (31 Aralık 2017 – Bulunmamaktadır).



## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 14. Maddi olmayan duran varlıklar

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2018
<b>Maliyet</b>				
Haklar	184.196	-	-	184.196
	<b>184.196</b>	-	-	<b>184.196</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(184.181)	(15)	-	(184.196)
	<b>(184.181)</b>	<b>(15)</b>	-	<b>(184.196)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>15</b>	<b>(15)</b>		<b>-</b>

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2017
<b>Maliyet</b>				
Haklar	184.196	-	-	184.196
	<b>184.196</b>	-	-	<b>184.196</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(163.877)	(20.304)	-	(184.181)
	<b>(163.877)</b>	<b>(20.304)</b>	-	<b>(184.181)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>20.319</b>	<b>(20.304)</b>		<b>15</b>

### 15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	678.005	579.107
<b>Toplam</b>	<b>678.005</b>	<b>579.107</b>

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

### 16. Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları (*)	30.086.222	26.184.090
<b>Toplam</b>	<b>30.086.222</b>	<b>26.184.090</b>

(\*) KDV alacaklarının önemli bir bölümü ortak kontrole tabi işletme birleşmesinden kaynaklanmaktadır. Pupa Gayrimenkul sahip olduğu gayrimenkulleri finansal kiralama yolu ile elde etmiş ve satın alımdan önce tüm borcu kapamış olup, kesilen faturalar sonucu oluşan KDV alacağından kalan bakiye 30.086.222 TL'dir (31 Aralık 2017: 26.184.090 TL).

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 17. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibariyle kısa vadeli karşılıkların detayı aşağıda açıklanmıştır:

<b>Kısa vadeli karşılıklar</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Çalışanlara sağlanana faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		
- İzin karşılığı	197.424	113.901
- Prim Karşılığı	302.513	-
<b>Toplam</b>	<b>499.937</b>	<b>113.901</b>
Dava karşılığı	74.000	81.400
<b>Toplam</b>	<b>74.000</b>	<b>81.400</b>

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibari ile çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde muhasebeleştirilen izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Çalışanlara sağlanana faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
1 Ocak itibari ile karşılık	113.901	74.858
Dönem için hareket	83.523	53.513
Ödenen izin (-)	-	(14.470)
<b>Dönem sonu, 31 Aralık</b>	<b>197.424</b>	<b>113.901</b>

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibari ile çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar içerisinde muhasebeleştirilen kıdem karşılığı tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
1 Ocak itibari ile karşılık	214.962	188.813
Dönem için hareket	29.557	84.145
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	37.549	-
Ödenen kıdem tazminatı (-)	-	(57.996)
<b>Dönem sonu, 31 Aralık</b>	<b>282.068</b>	<b>214.962</b>

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

31 Aralık 2018 tarihi itibariyle ödenecek kıdem tazminatı aylık 5.434,42 TL (31 Aralık 2017: 4.732,48 TL) tavanına tabidir.

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 18. Özkaynaklar

Şirket'in ödenmiş sermayesi 50.000.000 TL (31 Aralık 2017: 50.000.000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 50.000.000 adet hisseden oluşmuştur (31 Aralık 2017 – 1 TL – 50.000.000 adet).

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2018	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2017
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0,01	5.000	0,01	5.000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	88,87	44.436.469	91,37	45.686.690
Diğer	(B)	11,12	5.558.531	8,62	4.308.310
<b>Toplam</b>		<b>100,00</b>	<b>50.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>50.000.000</b>

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

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

### Geri Alınan Paylar

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

### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Yasal yedekler (*)	3.181.476	3.181.476
<b>Toplam</b>	<b>3.181.476</b>	<b>3.181.476</b>

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren 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 29 Mart 2018 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul'unda;

Şirket'in 1 Ocak 2017 – 31 Aralık 2017 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı tebliğ hükümlerine uygun hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında 15.787.842 TL kar oluşmasına karşılık, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlara göre (2.704.492)TL dönem zararı oluşması nedeniyle kâr dağıtımı yapılmamasına ve yasal kayıtlarda bulunan zarar tutarının "Geçmiş Yıllar Kârları" hesabına aktarılmasına karar verilmiştir.

Şirket, TMS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 faaliyet dönemini **38.243.618** TL kar ile kapatmıştır.

#### *Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:*

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem zararı (3.424.893) TL (31 Aralık 2017: 2.704.492 TL dönem zararı) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 3.088.771 TL'dir (31 Aralık 2017: 6.513.664 TL).

#### **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.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 19. Satışlar ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Kira geliri	14.372.113	13.532.500
Diğer gelirler	28.658	401.539
<b>Toplam</b>	<b>14.400.771</b>	<b>13.934.139</b>

Satışların maliyeti (-)	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Bina yönetim giderleri (-)	(3.585.901)	(2.937.627)
Vergi, resim ve harçlar (-)	(301.375)	(343.040)
Sigorta Giderleri (-)	(70.308)	(65.542)
<b>Toplam</b>	<b>(3.957.584)</b>	<b>(3.346.209)</b>

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Genel yönetim giderleri (-)	(5.224.728)	(4.605.380)
<b>Toplam</b>	<b>(5.224.728)</b>	<b>(4.605.380)</b>

Pazarlama satış dağıtım giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Reklam ve tanıtım giderleri (*)	(1.511.096)	-
<b>Toplam</b>	<b>(1.511.096)</b>	<b>-</b>

(\*) Pazarlama satış dağıtım gideri olan 1.511.096 TL'nin tamamı şirketin Bodrum ve Tarabya projesi için yaptığı reklam ve tanıtım giderlerinden ve pazarlama satış giderlerinden oluşmaktadır.

### 21. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Personel ücret ve giderleri	(3.605.523)	(3.272.285)
Karşılık giderleri	(420.646)	(83.467)
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	(397.802)	(243.224)
Araç kiralama gideri	(173.585)	(161.583)
Ofis giderleri	(159.035)	(75.249)
Genel kurul giderleri	(42.179)	(24.652)
Amortisman ve itfa giderleri	(30.157)	(108.459)
Şüpheli ticari alacaklar	-	(352.546)
Diğer genel yönetim ve faaliyet giderleri	(395.801)	(283.915)
<b>Toplam</b>	<b>(5.224.728)</b>	<b>(4.605.380)</b>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 22. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

<b>Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
Şüpheli alacaklara ilişkin gerçekleşen tahsilatlar	274.582	592.942
Dava masraflarına ilişkin gelirler	107.719	-
Diğer faaliyet gelirleri	164.565	519.003
<b>Toplam</b>	<b>546.866</b>	<b>1.111.945</b>

<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(12.160)	(11.771)
	<b>(12.160)</b>	<b>(11.771)</b>

### 23. Finansal gelirler ve giderler

<b>Finansal Gelirler</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
Kur farkı gelirleri	12.589.015	1.066.926
Faiz gelirleri	1.553.643	1.344.812
<b>Toplam</b>	<b>14.142.658</b>	<b>2.411.738</b>

<b>Finansal Giderler</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
Finansman giderleri	(914.995)	(552)
Kur farkı gideri	(11.621.480)	(246.043)
<b>Toplam</b>	<b>(12.536.475)</b>	<b>(246.595)</b>

### 24. Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme artışı (Not 11)	32.120.755	6.539.975
Gayrimenkul satış karı	274.611	-
<b>Toplam</b>	<b>32.395.366</b>	<b>6.539.975</b>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

### 26. Hisse başına kazanç

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Tedavüldeki hisse senedi adedi:		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	50.000.000	50.000.000
Geri alınan Şirket Hisse senetleri	(763.287)	-
<b>31 Aralık itibarıyla (toplam)</b>	<b>49.236.713</b>	<b>50.000.000</b>
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi	49.236.713	50.000.000
Net dönem karı / (zararı) (TL)	38.243.618	15.787.842
<b>Hisse başına kar / (zarar) (TL)</b> <b>(0,01 TL nominal karşılığı) (*)</b>	<b>0,77673</b>	<b>0,31576</b>

(\*) Şirket'in sermayesi 31 Aralık 2018 itibarıyla 50.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 50.000.000 adet). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2017: hisse başı 1 TL).

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

SPK'nın 19 Ağustos 2011 tarih 26/767 sayılı İlke Kararı gereği, geri alım işlemini müteakip dönemlerde, ilgili paylar elden çıkarılıncaya kadar yatırım ortaklıkları için hesaplanan birim pay değeri, toplam pay sayısından geri alınan payların çıkarılması sonucunda bulunacak tedavüldeki pay sayısı esas alınarak hesaplanır. Şirket, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesinde yapmıştır.

### 27. İlişkili taraf açıklamaları

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ilişkili taraflara diğer borçlanmalar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Denizbank A.Ş.	-	5.359.141
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Not 8)	886.710	-

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 27. İlişkili taraf açıklamaları (Devamı)

<b>Uzun vadeli ilişkili taraflara diğer borçlar</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Denizbank A.Ş. (Not 9)	160.800.625	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Not 8)	142.980	-
<b>Toplam</b>	<b>160.943.605</b>	<b>-</b>

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Denizbank Maslak Ticari Şubesi vadesiz mevduat hesabı	16.906	37.310
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	23.467.421	16.343.046
Denizbank Maslak Ticari Şubesi Tahsil Çekleri	593.454	-
<b>Toplam</b>	<b>24.077.781</b>	<b>16.380.356</b>

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	364.558	185.723
Denizbank A.Ş. (kira gideri)	91.818	71.666
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	39.326	38.940
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtmaları)	42.068	-
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	21.274	526
Denizbank A.Ş. (İç Kontrol gideri)	16.000	16.000
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	1.081.894	63.689
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	381.559	7.038
İntertech Bilgi İşlem ve Paz. Tic. A.Ş. (E-Defter uygulaması ücreti)	5.007	4.683
<b>Toplam</b>	<b>2.043.504</b>	<b>388.265</b>

<b>İlişkili taraflardan alınan gelirler</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
Denizbank A.Ş. (Faiz gelirleri)	1.509.101	1.323.943
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	567.632	498.598
Denizbank A.Ş. (Diğer gelirleri)	-	75.105
<b>Toplam</b>	<b>2.076.733</b>	<b>1.897.646</b>

<b>Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.090.227	1.587.592
<b>Toplam</b>	<b>2.090.227</b>	<b>1.587.592</b>



## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren 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, 31 Aralık 2018 ve 2017 yılı faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski) ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket'in finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

#### Faiz oranı riski yönetimi

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

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

#### Faiz Pozisyonu Tablosu

<b>Sabit Faizli Araçlar</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b><i>Sabit faizli finansal araçlar</i></b>		
Borçlanma senetleri	32.223.063	28.665.116
Kısa Vadeli Borçlanmalar (Tahvil)	94.170.000	-
Diğer borçlar	160.800.625	-
Banka kredileri	-	5.352.000
<b><i>Değişken faizli finansal araçlar</i></b>		
Borçlanma senetleri	-	-

#### Fiyat riski

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal varlık portföyü bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: 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.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren 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 de 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, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	<b>ABD Doları</b>
31 Aralık 2018	5,2609
31 Aralık 2017	3,7719
	<b>EURO</b>
31 Aralık 2018	6,0280
31 Aralık 2017	4,5155

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

<b>31 Aralık 2018</b>	<b>TL Karşılığı</b>	<b>Döviz Tutarı</b>
Nakit ve nakit benzerleri - ABD Doları	984.662	187.166 \$
Nakit ve nakit benzerleri - Euro	2.439.507	404.696 €
Borç senetleri - Euro	(31.566.418)	(5.236.632) €
<b>Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(28.142.249)</b>	
<b>31 Aralık 2017</b>	<b>TL Karşılığı</b>	<b>Döviz Tutarı</b>
Nakit ve nakit benzerleri - ABD Doları	932.258	247.159 \$
Nakit ve nakit benzerleri - Euro	1.360.385	301.270 €
Borç senetleri - Euro	(28.665.116)	(6.348.160) €
<b>Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(26.372.473)</b>	

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren 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.

	<b>31 Aralık 2018</b>	31 Aralık 2017
	<b>Yabancı para TL karşılığı</b>	Yabancı para TL karşılığı
Kar / zarar artış	2.814.225	2.637.247
Kar / zarar (azalış)	(2.814.225)	(2.637.247)

#### **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.

<b>31 Aralık 2018</b>							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	68.427	-	-	-	-	-	68.427
Kısa vadeli borçlanmalar	-	97.293.322	886.710	142.980	-	-	98.323.012
Borç senetleri	-	-	7.188.863	25.034.200	-	-	32.223.063
Diğer borçlar	-	-	-	160.800.625	-	-	160.800.625
<b>Toplam</b>	<b>68.427</b>	<b>97.293.322</b>	<b>8.075.573</b>	<b>185.977.805</b>	-	-	<b>291.415.126</b>

<b>31 Aralık 2017</b>							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	641.008	-	-	-	-	-	641.008
Borç senetleri	-	-	5.019.104	23.646.012	-	-	28.665.116
Kısa vadeli borçlanmalar	5.352.000	-	-	-	-	-	5.352.000
<b>Toplam</b>	<b>5.993.008</b>	-	<b>5.019.104</b>	<b>23.646.012</b>	-	-	<b>34.658.124</b>

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 29. Finansal araçlar

Finansal Araçlar Kategorileri:

<b>31 Aralık 2018</b>	<b>Defter değeri</b>	<b>Gerçeğe uygun değeri</b>
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	23.484.327	23.484.327
Ticari alacaklar	1.238.618	1.238.618
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler		
Kısa vadeli borçlanmalar	98.323.012	98.323.012
Ticari borçlar	68.427	68.427
Diğer borçlar	194.915.029	194.915.029

<b>31 Aralık 2017</b>	<b>Defter değeri</b>	<b>Gerçeğe uygun değeri</b>
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	16.401.225	16.401.225
Ticari alacaklar	534.269	534.269
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler		
Kısa vadeli borçlanmalar	5.359.141	5.359.141
Ticari borçlar	641.008	641.008
Diğer borçlar	29.159.673	29.159.673

#### **Gerçeğe uygun değer ölçümleri:**

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

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

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

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

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>Seviye 1</b>	<b>Seviye 2</b>	<b>Seviye 3</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 11)	<b>202.001.230</b>	-	-	<b>202.001.230</b>
Finansal yükümlülükler (Not 9)	<b>160.800.625</b>	-	<b>160.800.625</b>	-
	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>Seviye 1</b>	<b>Seviye 2</b>	<b>Seviye 3</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	171.466.975	-	-	171.466.975

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

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren 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. 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren oniki 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.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Finansal Yatırımlar	Vadeli Mevduat	Cari Hesap Bakiyesi
<b>31 Aralık 2018</b>							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	<b>1.238.618</b>	-	<b>1.328</b>	-	<b>23.467.421</b>	<b>16.906</b>
- 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.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren 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:

31 Aralık 2017	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			Vadeli Mevduat + Ters Repo	Cari Hesap Bakiyesi
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	<b>534.269</b>	-	<b>1.045</b>	-	<b>16.363.779</b>	<b>37.446</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	534.269	-	1.045	-	16.363.779	37.446
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.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren 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 31 Aralık 2018 tarihi itibari ile vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

### 30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

#### Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibariyle teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Alınan teminatlar</b>	<b>406.267</b>	<b>370.295</b>

	30 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Verilen teminat mektupları</b>		

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

A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (*)	<b>85.000</b>	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 (**)	<b>3.060.000</b>	40.000
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>3.145.000</b>	<b>125.000</b>

(\*) İstanbul 19.Asliye Ticaret mahkemesi nezdindeki 2016/299 Esas no.lu dava için mahkemeye verilen 16.03.2017 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 3.020.000 TL tutarında teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Şirket tarafından verilen TRİ'ler 31 Aralık 2018 ve 2017 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.

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

b) 31 Aralık 2018 itibarıyla gayrimenkuller bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

#### İstanbul-Bahçeşehir Avm

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken 1.755 m<sup>2</sup>'lik kısımda T.E.K. lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. (Başlama Tarih: 02.10.1990, Bitiş Tarih: 02.09.1990 - Süre: -) Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 118,56 m<sup>2</sup>'lik kısımda 49 yıllığına irtifak hakkı vardır. (Başlama tarih: 9 Kasım 2007, Bitiş Tarih 16 Ekim 2106 - Süre 99 yıl)

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

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken 1.508 m<sup>2</sup>'lik kısımda T.E.K. lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. (Başlama Tarih: 2 Ekim 1990, Bitiş Tarih: 2 Ekim 1990 - Süre: -)

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

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

#### 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 Çarşı

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) 31 Aralık 2018 itibarıyla Şirket'in taraf olduğu dava sayısı 32 olup, söz konusu davaların konuları itibarıyla sınıflaması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	Dava sayısı
İcra takipleri	15
Lehe açılan davalar	
- Kira alacağı ve tahliye davaları	10
Aleyhe davalar	
- Tasarrufu iptal davaları	5
- Aidat takibine dayalı alacak davaları	2
<b>Toplam</b>	<b>32</b>

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

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

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### **31. Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

Yoktur.

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

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

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

Şirket, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK'nın Seri:II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Seri: III, No:48.1, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır.

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

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren 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)**

<b>Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü</b>				
	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	23.484.327	16.373.293
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	461.164.278	175.936.655
<b>C</b>	İştirakler	Md.24/(b)	-	29.439.592
	İlişkili Tarafardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		78.677.903	28.183.060
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>563.326.508</b>	<b>249.932.600</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md.31	98.243.442	34.024.257
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Tarafalara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	160.800.625	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	Md.31	248.674.255	212.936.808
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		55.608.186	2.971.535
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>563.326.508</b>	<b>249.932.600</b>
	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	23.439.779	16.352.423
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md.31	3.145.000	125.000
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	13.843.013	16.372.891

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren 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)

	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)	82%	70%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	4%	18%	≤ %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	105%	16%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	4%	7%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	2%	7%	≤ %10