

# **Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak - 31 Mart 2018 tarihli hesap dönemine ait  
finansal tablolar**

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### İçindekiler

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

**Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Mart 2018 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
finansal durum tablosu (bilanço)  
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		Denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Mart 2018	Geçmiş dönem 31 Aralık 2017
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>19.335.320</b>	<b>18.279.772</b>
Nakit ve nakit benzerleri	6	7.590.273	16.401.225
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9	789.778	534.269
Peşin ödenmiş giderler	10	10.955.269	1.344.278
<b>Duran varlıklar</b>		<b>420.553.370</b>	<b>231.681.287</b>
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1.042	1.045
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	175.506.975	171.466.975
Stoklar	12	218.196.743	33.912.499
Maddi duran varlıklar	13	106.783	116.663
Maddi olmayan duran varlıklar	14	-	15
Diğer duran varlıklar	17	26.741.827	26.184.090
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>439.888.690</b>	<b>249.961.059</b>
		Denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot Referansları	Cari dönem 31 Mart 2018	Geçmiş dönem 31 Aralık 2017
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>19.617.030</b>	<b>13.163.278</b>
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	74.423	641.008
Finansal Borçlar			
- İlişkili taraflara finansal borçlar	8	2.502.224	5.359.141
- İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar	8	9.840.153	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	129.419	579.107
Ertelenmiş Gelirler	10	247.477	875.059
Kısa vadeli karşılıklar			
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	7	181.539	-
Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	429.963	195.301
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	6.211.832	5.513.662
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>203.396.259</b>	<b>23.860.973</b>
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	9	177.700.500	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	25.488.259	23.646.011
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	207.500	214.962
<b>Özkaynaklar</b>		<b>216.875.401</b>	<b>212.936.808</b>
Ödenmiş sermaye	18	50.000.000	50.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar		54.235.559	54.235.559
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	3.181.476	3.181.476
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	3	52.568.417	52.568.417
Geçmiş yıllar karları		52.951.356	37.163.514
Net dönem karı/(zararı)		3.938.593	15.787.842
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>439.888.690</b>	<b>249.961.059</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 Mart 2018 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu  
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		<b>Bağımsız Denetimden geçmemiş</b>	<b>Bağımsız Denetimden geçmemiş</b>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>1 Ocak– 31 Mart 2018</b>	<b>1 Ocak– 31 Mart 2017</b>
<b>Kar veya zarar kısmı</b>			
Hasılat	19	3.617.265	3.293.684
Satışların maliyeti (-)	19	(1.012.404)	(530.665)
<b>Brüt (Zarar)/ Kar</b>		<b>2.604.861</b>	<b>2.763.019</b>
Genel yönetim giderleri (-)	20, 21	(1.336.121)	(1.217.352)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	497.594	405.482
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	22	(2.116)	(1.607)
<b>Esas faaliyet zararı/(karı)</b>		<b>1.764.218</b>	<b>1.949.542</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	4.040.000	-
<b>Finansal gider öncesi faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>5.804.218</b>	<b>1.949.542</b>
Finansal gelirler	24	748.618	229.183
Finansal giderler (-)	24	(2.614.243)	(99.966)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>		<b>3.938.593</b>	<b>2.078.759</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)</b>		<b>3.938.593</b>	<b>2.078.759</b>
Pay başına kazanç/(kayıp)	26	0,0787	0,0416
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>		<b>3.938.593</b>	<b>2.078.759</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 Mart 2018 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
öz kaynak değişim tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

	Dipnot referansı	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler/iskontolar	Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	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>
Geçmiş yıllar karının transferi		-	-	-	-	-	15.787.842	(15.787.842)	-
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	3.938.593	3.938.593
<b>31 Mart 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>52.951.356</b>	<b>3.938.593</b>	<b>216.875.401</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide olmayan finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 Mart 2018 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait nakit akış tablosu**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Denetimden geçmemiş	Denetimden geçmemiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:</b>			
<b>Dönem karı</b>		<b>3.938.593</b>	2.078.759
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		3.938.593	2.078.759
<b>Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13, 14	9.880	40.107
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	21	76.294	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	(9.085)	(5.558)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları ile ilgili düzeltmeler)	11, 24	(4.040.000)	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	-	(112.358)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(239.809)	(502.674)
Finans sektörü faaliyetlerinden alacaklarda artış/azalış		200.101	-
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(540.966)	32.410
Diğer dönen varlıklardaki net değişim		(9.410.890)	72.224
Diğer duran varlıklardaki net değişim		594.046	(282.758)
Stoklarda değişim		(6.540.000)	-
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(8.569.873)	845.352
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışlar</b>		<b>(16.451.709)</b>	2.165.504
Alınan Faiz		389.056	105.878
Vergi ödemeleri/iadeleri		(60.568)	(35.600)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	-	-
<b>Faaliyetlerden sağlanan net nakit</b>		<b>(16.123.221)</b>	2.235.782
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13, 14	(15)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	-	-
<b>Yatırım faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>(15)</b>	(371.700)
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>			
Kredilerden nakit girişleri	8	<b>7.352.000</b>	-
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-	-
Ödenen faiz		-	(131)
<b>Finansman faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>7.352.000</b>	(131)
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış</b>		<b>(8.771.236)</b>	2.235.651
<b>Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler</b>	<b>6</b>	<b>16.352.424</b>	3.407.814
<b>Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler</b>	<b>6</b>	<b>7.581.188</b>	5.643.465

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

### **1. Organizasyon 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.

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 Şirketin 06/02/2014 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında karar verilmiş ve 11 Şubat 2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan izin başvurusuna, Sermaye Piyasası Kurulunun 20 Mayıs 2014 tarih 394/5150 sayılı onay yazısı ile izin verilmiştir.

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

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

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 12'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 Mart 2018 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 1. Organizasyon 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 Mart 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	31 Mart 2018	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2017
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0,01	5.000	0,01	5.000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	88,84	44.419.552	91,37	45.686.690
Halka Açık Kısım	(B)	11,15	5.575.448	8,62	4.308.310
		100,00	50.000.000	100,00	50.000.000

Payların Tertibi / Grubu	Pay Adedi	31 Mart 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

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

SPK'nın 8 Mart 2018 tarihli onay yazısına istinaden, Şirket'in, sermayesinin ve oy haklarının %100'üne sahip olduğu bağlı ortaklığı Gündem Otel Turizm A.Ş.'yi devralmak suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemi İstanbul ve Bodrum Ticaret Sicil Müdürlükleri tarafından tescil edilmiştir. Birleşmeye ilişkin tescil işlemleri 23 Mart 2018 tarihi itibarı ile gerçekleştirilmiştir.

### Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Nisan 2018 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 Mart 2018 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (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 yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygulamalar.

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

Şirket'in işlevsel (geçerli) para birimi Türk Lirası ("TL")'dir ve muhasebe kayıtlarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır.

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

##### **2.1.2 Netleştirme/Mahsup**

Finansal varlık ve yükümlülükler, mevcut yasal hakkın bulunması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eşzamanlı olması durumlarında net olarak gösterilirler.

##### **2.1.3 İşletmenin sürekliliği**

Şirket, ara dönem olmayan finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Şirket'in sürekliliği ile ilgili bir belirsizlik ortaya çıkması durumunda varlıkların satılması, şirket ortaklarının ilave sermaye temin etmesi gibi alternatif yöntemler ile yeterli nakit akışını temin etmek suretiyle işletmenin sürekliliğini sağlamaya yönelik uygulamalar gerçekleştirilir.

##### **2.1.4 İşlevsel ve raporlama para birimi**

Şirket'in ara dönem finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablo için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

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

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

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

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

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait 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. Yayımlanan 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 hasılatla 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.

##### **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 düşüşe 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. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece "gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan" olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

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

KGK Aralık 2017'de, TFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri' standardında değişiklikler yayınlamıştır. 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 / Grup için geçerli değildir ve Şirket'in / Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

**31 Mart 2018 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (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 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. Söz konusu yorumun Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir 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 önemli bir etkisi olmamıştır.

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

**31 Mart 2018 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (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:

- TFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması": Bu değişiklik, bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri'nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.
- 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 değişikliklerin Şirket'in / Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### **ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

Ara dönem 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. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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

**31 Mart 2018 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (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 Finanslar 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 değişiklikle KGK, TFRS 9'un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9'u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmedeği ve özü itibari ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil 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

##### **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.

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

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

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

###### *UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü*

Karar Gerekçeleri'nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

##### **Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi**

###### *UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması*

İşletme, mevcut bir standardı ya da henüz zorunlu olmayan ancak erken uygulamaya izin veren yeni bir standardı uygulamak konusunda, işletmenin ilk UFRS finansal tablolarında sunulan dönemler boyunca tutarlı olarak uygulanmak koşulu ile seçim yapabilir. Değişiklik derhal uygulanacaktır.

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

**31 Mart 2018 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (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**

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

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

ele almaktadır.

Yorum, 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 uygunsuz, özkaynak kaleminin diğer bir unsurunun) açılış bakiyesine bir düzeltme olarak kaydetmek suretiyle geriye dönük olarak uygulayabilir.

##### **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 muhasebeleştirilmesini 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.

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

Ekim 2017'de, UMSK, 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.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2018 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(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)

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

UMSK Aralık 2017'de, "IFRS Yıllık İyileştirmeler, 2015-2017 Dönemi"ni yayınlamıştır.

- *UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar* — UFRS 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. UFRS 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.
- *UMS 12 Gelir Vergileri* — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- *UMS 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.

Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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

UMSK Şubat 2018'de muhasebe uygulamalarını uyumlu hale getirmek ve karar verme sürecinde konuya ilişkin daha fazla bilgi sağlamak için UMS 19 Değişiklikler "Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme"yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleştikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanılarak 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 Mart 2018 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### 2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

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

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan orijinal vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

##### **İlişkili taraflar**

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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



## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

##### Yabancı para işlemleri

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

##### Ticari alacaklar

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde, ilgili ticari alacak için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar; teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gelir olarak kaydedilir. Tahsili tamamen mümkün olmayan alacaklar tespit edildikleri durumlarda tamamen silinirler.

##### 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.

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

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

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

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

##### **Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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.

##### **Stoklar**

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

##### **Ticari borçlar**

Ticari borçlar gerçekleşmiş mal ve hizmet alımları ile ilgili faturalanmış ya da faturalanmamış tutarları ihtiva etmekte olup, indirgenmiş net değerleri ile taşınmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması**

Şirket, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde finansal durum tablosuna yansıtmaktadır. Şirket finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkartır. Şirket finansal yükümlülükleri ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkartır.

Bütün normal finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Şirket'in varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

##### **Faiz gelir ve giderleri**

Faiz gelir ve giderleri etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

##### **Ertelenen vergi**

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 finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken; indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak ve aynı işletmeye ilişkin olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

##### **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.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

##### *Faiz gelirleri*

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

##### **Banka kredileri**

Bütün banka kredileri, ilk kayıt anında rayiç değerlerini de yansıttığı düşünülen ve ihraç maliyetini içeren maliyet bedeli ile kaydedilir. İlk kayda alımdan sonra krediler, etkin faiz oranı yöntemiyle indirgenmiş net değerleri ile gösterilir. İndirgenmiş değer hesaplanırken ilk ihraç anındaki maliyetler ve geri ödeme sırasındaki indirimler ve primler göz önünde bulundurulur.

##### **Borçlanma maliyetleri**

Borçlanma maliyetleri özellikli bir varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi kurulabildiği takdirde, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlardan işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dâhil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştuğu tarihte giderleştirilir.

##### **Finansal varlıklar**

TMS 39 kapsamındaki finansal varlıklar, gerçeğe uygun değer (rayiç değer) farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, kredi ve alacaklar, vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ve satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Finansal varlıklar, ilk olarak, gerçeğe uygun değerlerinden ve finansal varlıkların rayiç değerlerinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmemesi durumunda, birebir ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri dâhil olmak üzere kayda alınırlar.

Şirket, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde finansal durum tablosuna yansıtmaktadır. Şirket finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkartır. Şirket finansal yükümlülükleri ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkartır.

Bütün normal finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Şirket'in varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırılmasına ilk kayda alımdan sonra karar vermektedir ve izin verildiği ve uygun olduğu sürece, her mali dönem sonunda bunu yeniden değerlendirmektedir. Bütün olağan finansal varlık alım ve satım işlemleri Şirket'in ilgili varlığı almayı taahhüt ettiği işlem tarihinde kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimleri içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım ve satımlardır.

Şirket'in konsolide olmayan finansal durum tablosunda yansıtılan finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, ticari ve diğer alacakları ile bankalardaki vadeli mevduatı içermekte olup bunlar kredi ve alacaklar olarak sınıflanmakta ve ilk kayda alımdan sonra itfa edilmiş maliyetlerinden varsa değer düşüklüğü karşılığı düşüldükten sonraki değerleri ile yansıtılmaktadır.

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

Gerçeğe uygun (rayiç) değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır (çıkış fiyatı). Mevcut olması durumunda kote edilmiş piyasa fiyatı gerçeğe uygun değeri en iyi biçimde yansıtır.

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

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

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

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

##### **Ertelenmiş gelirler**

Şirket TMS 18 kapsamında peşin olarak tahsil ettiği ancak bilanço tarihi itibarı ile henüz kazanmadığı kira gelirlerini ertelenmiş gelirler olarak muhasebeleştirilmektedir.

##### **Nakit akış raporlaması**

Konsolide olmayan nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri değerler, kasa ve bankalarda bulunan nakit ve orijinal vadesi 3 ay veya daha kısa vade vadeli yüksek likiditeye sahip yatırımlarla teminat niteliğinde olmayan mevduatları içermektedir.

##### **Pay başına kar/zarar**

Konsolide olmayan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kar/zarar, ana ortaklığa ait net kar/zararın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

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

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

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide olmayan finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltilir.

##### **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.

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

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

Türkiye'de Kurumlar Vergisi Kanunu 13 Eylül 2006 tarih ve 5520 sayılı yasa ile değişmiştir. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Buna göre Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 2017 yılı için %20'dir (2016: %20). Ancak Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen Geçici 10'ncü madde uyarınca %20 oranındaki kurumlar vergisi, kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine (özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine) ait kurum kazançları için %22 olarak uygulanacaktır. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (ar-ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir (GVK Geçici 61. madde kapsamında yararlanılan yatırım indirimi istisnası olması halinde yararlanılan istisna tutarı üzerinden hesaplanıp ödenen %19,8 oranındaki stopaj hariç).

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

Şirketler üçer aylık finansal karları üzerinden %20 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14 üncü gününe kadar beyan edip 17 inci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25 inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir.

Vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse yapılacak vergi tarhiyatı nedeniyle ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen finansal zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, finansal zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

#### **Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları**

##### *Tanımlanan fayda planı*

Şirket, mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen ve en az bir yıl hizmet vermiş personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Şirket, ilişikteki konsolide olmayan finansal tablolarda kıdem tazminatı karşılığını "Projeksiyon Metodu"nu kullanarak ve Şirket'in personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularında geçmiş yıllarda kazandığı deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve konsolide olmayan finansal durum tablosu tarihinde devlet tahvilleri kazanç oranı ile iskonto etmiştir. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Şirket, bağımsız bir aktüer şirket tarafından, hesaplanan yükümlülük tutarını, ilişikteki konsolide olmayan finansal tablolara yansıtılmıştır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

##### *Tanımlanan katkı planı*

Şirket, Sosyal Sigortalar Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

#### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide olmayan 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.

Konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir;

**Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi:** 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in Konsolide olmayan finansal tablolarda gerçeğe uygun değerinden taşınan 175.506.975 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır. Gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan tahmin ve varsayımlar ilgili notta açıklanmıştır.

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

Dipnot 17'de açıklandığı üzere, 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in 26.741.827 TL tutarında devreden KDV'si bulunmaktadır. KDV alacakları, Şirketin satın alıp sonrasında birleştiği Pupa Gayrimenkul'ün sahip olduğu gayrimenkulleri finansal kiralama yoluyla elde etmiş olup satın alımından önce Şirket'in tüm borcu kapatmasından dolayı ilgili KDV alacağı oluşmuştur. Şirket yönetimi tarafından bu tutarın kısa vadede yararlanılamayacağı düşünülmektedir. Bu nedenle ekli konsolide olmayan 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.

### 3. İşletme birleşmeleri

#### a) Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.

PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. şirketi ile 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 konsolide olmayan finansal tabloların düzeltilmiş ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunmuştur. Pupa Gayrimenkul'ün konsolidasyon öncesi finansal tablolarında gerçeğe uygun değerinden taşınan yatırım amaçlı gayrimenkuller ise mali tablolara gerçeğe uygun değerleri ile taşınmışlardır. Bu işlemler sonucunda herhangi bir şerefiye veya negatif şerefiye hesaplanmamıştır. İştirak tutarı ile satın alınan şirketin sermayesindeki payı nispetindeki tutarın netleştirilmesi sonucu oluşan fark doğrudan "Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi" olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 3. İşletme birleşmeleri (devamı)

<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 itibarıyla bağlı ortaklığın satın alım bedeli finansal tablolarda "stoklar" hesabı altında muhasebeleştirilmiştir. Bu işlemler sonucunda herhangi bir şerefiye veya negatif şerefiye hesaplanmamıştır.

Gündem Otel Turizm A.Ş. şirketi ile 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.

#### 4. İş ortaklıkları

Bulunmamaktadır (31 Mart 2017: Bulunmamaktadır).

#### 5. Bölümlere göre raporlama

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



## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 6. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Banka		
- vadesiz mevduat	7.610	37.446
- vadeli mevduat	7.582.663	16.363.779
	7.590.273	16.401.225
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	(9.085)	(20.869)
Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri	7.581.188	16.380.356

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017	
<b>Vadeli mevduatlar</b>			
TL – 30 Ocak 2018 Vadeli	14,40%	-	13.515.978
TL – 2 Nisan 2018 Vadeli	11,50%	4.173.628	550.520
USD – 2 Nisan 2018 Vadeli	3,60%	959.998	933.013
EUR – 2 Nisan 2018 Vadeli	1,70%	2.449.037	1.364.268

### 7. Türev işlemler

Şirket'in 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla türev ürünlerinin detayları aşağıda verilmiştir:

31 Mart 2018	Vade Tarihi	Nominal Bedel	Kar / (Zarar) TL
Swap İşlemleri			
- Avro	11.05.2018	1.577.000	181.539

31 Aralık 2017	Vade Tarihi	Nominal Bedel	Kar / (Zarar) TL
Swap İşlemleri	--	--	--

### 8. Kısa vadeli borçlanmalar

Finansal Borçlar	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara finansal borçlar		
- DenizBank (*)	2.502.224	5.359.141
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		
- Borçlanma Aracı İhracı (**)	9.840.153	-
	<b>12.342.377</b>	5.359.141

(\*) Şirket, DenizBank A.Ş. Maslak Ticari Merkez Şubesinden gayrimenkul projesi yatırımında kullanmak üzere %15,25 faiz oranlı 2.500.000 TL O/N spot kredi kullanılmış olup, söz konusu kredinin 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla birikmiş faizi 2.224 TL'dir.

(\*\*) Şirket, 07.02.2018 tarihinde 11.05.2018 vadeli %14.55 faiz oranlı 10.000.000 TL nominal tutarlı borçlanma aracı ihraç etmiştir.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>31 Mart 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	789.778	534.269
	<b>789.778</b>	<b>534.269</b>

(\*) Şirket'in faaliyet konusu ile ilgili olarak müşterilerinden olan kira alacaklarından oluşmaktadır.

<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>	<b>31 Mart 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar - Satıcılar (**)	74.423	641.008

(\*\*) 31 Mart 2018 tarihi itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkulleri ilgili olarak 36.108 TL bina yönetim aidatları ve Şirket'in faaliyet konusu ile ilgili olarak 38.315 TL tedarikçilerine olan faturalı borçlarından oluşmaktadır.

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Diğer borçlar</b>	<b>31 Mart 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Depozito ve teminatlar	801.692	370.293
Diğer çeşitli borçlar(***)	5.410.140	5.143.369
	<b>6.211.832</b>	<b>5.513.662</b>

<b>Uzun vadeli diğer borçlar</b>	<b>31 Mart 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
İlişkili taraflara diğer borçlar - Diğer borçlar (***)	177.700.500	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar - Diğer borçlar (****)	25.488.259	23.646.011

(\*\*\*) 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 devir sözleşmesi ile 48 ay vadeli 47 milyon USD karşılığı devir alınarak "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla ilgili tutarın etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmiş tutarı Türk Lirası olarak 177.700.500 TL'dir.

(\*\*\*\*) Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesinde proje geliştirme kararı alınan proje alanını genişletmek, daha verimli bir mimari proje çalışabilmek ve satışa esas üniteleri daha değerli kılmak adına stratejik önemi ve sinerji değeri olan komşu 928 ada, 3 parselde kayıtlı yüzölçümü 4.469,75 m2 olan gayrimenkulün mülkiyet sahibi Gündem Otel Turizm A.Ş.'nin mevcut ortaklarının ortaklık paylarının tamamı (%100'ü), 48 ay vadeli toplam 6.348.160 Avro alım bedeli üzerinden satın alınmıştır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

<b>Peşin ödenmiş giderler</b>	<b>31 Mart 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar (*)	10.567.822	1.034.030
Peşin ödenen vergiler	260.669	200.100
Gelecek aylara ait giderler	126.778	110.148
	<b>10.955.269</b>	<b>1.344.278</b>

(\*) Şirketin Muğla ili Bodrum İlçesinde yer alan gayrimenkul projesi kapsamında yüklenici firmaya verdiği avans tutarıdır.

<b>Ertelenmiş gelirler</b>	<b>31 Mart 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Gelecek aylara ait kira gelirleri (**)	247.477	875.059

(\*\*) 31 Mart 2018 tarihi itibari ile peşin tahsil edilen kira gelirlerinin henüz kazanılmamış kısımlarından oluşmaktadır.

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihinde sona döneme ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>	<b>31 Mart 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
1 Ocak açılış bakiyesi	171.466.975	164.527.000
Yıl içinde alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	400.000
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-
Değerleme etkisi (Not 24)	4.040.000	6.539.975
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>175.506.975</b>	<b>171.466.975</b>

#### **İstanbul - Bahçeşehir 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,
- 11.546 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 267 Ada, 3 Parselde kayıtlı **F** blokta **33** 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 **64** adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2018 tarihi itibariyle, 26 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan **73.380.000 TL** (31 Aralık 2017: 73.380.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

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

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

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

#### **Ankara - Göksu AVM**

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 90.679 m2 yüzölçümlü, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu **40** adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

5 Nisan 2017 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 400.000 TL olan 2.kat 65 nolu bağımsız bölüm, 7 Nisan 2017 tarihinde **400.000 TL** tutara satın alınmıştır.

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan **41.209.293 TL** (31 Aralık 2017: 41.209.293 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### **Ankara – Metrokent Çarşı**

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 30.171 m2 yüzölçümlü, 46477 ada 1 parselde kayıtlı, C Blok'ta konumlu **23** adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, 19 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan **17.254.682 TL** (31 Aralık 2017: 17.254.682 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### **Ankara – C Blok İş Merkezi (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.

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, 19 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan **6.770.000 TL** (31 Aralık 2017: 6.770.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### **Ankara – A Blok Kreş /Anaokulu**

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

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, 19 Aralık 2017 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan **4.453.000 TL** (31 Aralık 2017: 4.4453.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### **Karaköy Binası**

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

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, 30 Mart 2018 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan **32.440.000 TL** piyasa değeri ile değerlendirilmiştir (31 Aralık 2017: 28.400.00 TL).

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 12. Stoklar

#### Bodrum Projesi

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. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla proje ile ilgili stoklar kaleminde aktifleştirilen harcamalar tutarı 9.143.814 TL'dir (31 Aralık 2017: 4.469.680 TL'dir).

#### Gündem Otel Turizm A.Ş.

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 stratejik önemi ve sinerji değeri olan komşu 928 ada, 3 parselde kayıtlı yüzölçümü 4.469,75 m2 olan gayrimenkulün mülkiyet sahibi Gündem Otel Turizm A.Ş.'nin mevcut ortaklarının ortaklık paylarının tamamı (%100'ü), 48 ay vadeli toplam 29.439.592 TL (6.348.160 Avro) alım bedeli üzerinden satın almıştır. Gündem Otel Turizm A.Ş. şirketi ile kolaylaştırılmış usulde birleşme İşleminin tescili için yapılan başvuru 23 Mart 2018 tarihi itibarıyla İstanbul Ticaret Sicilinde tescil edilip, şirketlerin Devralma Yolu ile Birleşme işlemleri Mart 2018'de tamamlanmıştır. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla proje ile ilgili stoklar kaleminde aktifleştirilen tutar 31.089.178 TL'dir (31 Aralık 2017- 29.439.592 TL).

#### Tarabya Projesi

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. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla proje ile ilgili stoklar kaleminde aktifleştirilen harcamalar tutarı 177.963.751 TL'dir (31 Aralık 2017: Yoktur).

### 13. Maddi duran varlıklar

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

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Mart 2018
<b>Maliyet</b>					
Döşeme ve demirbaşlar	593.315	-	-	-	593.315
	<b>593.315</b>	-	-	-	<b>593.315</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Döşeme ve demirbaşlar	(476.652)	(9.880)	-	-	(486.533)
	<b>(476.652)</b>	<b>(9.880)</b>	-	-	<b>(486.533)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>116.663</b>		-	-	<b>106.783</b>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 13. Maddi duran varlıklar (devamı)

	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>116.663</b>

### 14. Maddi olmayan duran varlıklar

31 Mart 2018 tarihinde sona eren yıllara ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 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>0</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>15</b>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	129.419	579.107

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

### 16. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
İzin karşılığı	133.563	113.901
Prim karşılığı	215.000	-
Dava karşılığı	81.400	81.400
	<b>429.963</b>	<b>195.301</b>

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibari uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin uzun vadeli karşılıklar	207.500	214.962

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 Mart 2018 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 5.001,76 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.

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, ekli konsolide olmayan finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık enflasyon ve iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı bağımsız aktüer çalışmasına dayandırılmıştır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 17. Diğer duran varlıklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları (*)	26.741.827	26.177.723

(\*) KDV alacaklarının tamamı 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 26.741.827 TL'dir (31 Aralık 2017: 26.177.723 TL).

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

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	31 Mart 2018	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2017
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0,01	5.000	0,01	5.000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	88,84	44.419.552	91,37	45.686.694
Halka Açık Kısım	(B)	11,15	5.575.448	8,62	4.308.306
		100,00	50.000.000	100,00	50.000.000

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

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

### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Yasal yedekler (*)	3.181.476	3.181.476

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



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

**31 Mart 2018 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (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 konsolide olmayan 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 konsolide olmayan finansal tablolarında 15.787.842 TL kar oluşmasına karşılık, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlara göre 2.704.492,06 TL dönem karı oluşmasına karşın, VUK hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımızda (5.565.243,10) TL Geçmiş Yıllar Dönem Zararı bulunması ve yasal kayıtlara göre "Dağıtılabılır dönem Karı" oluşmaması sebebiyle, kâr dağıtımını yapılmamasına ve yasal kayıtlarda bulunan zarar tutarının "Geçmiş Yıllar Zararları" hesabına aktarılmasına karar verilmiştir.

Şirket, TMS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre 1 Ocak 2018 - 31 Mart 2018 faaliyet dönemini 3.938.593 TL kar ile kapatmıştır.

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

Şirket'in 1 Ocak 2018 - 31 Mart 2018 dönemi yasal kayıtlarında bulunan dönem zarı (1.952.365,80) TL (31 Aralık 2017: 2.704.492,06 TL dönem karı) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 4.561.298 TL'dir (31 Aralık 2017: 6.513.664 TL).

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 19. Satışlar ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
Kira geliri	3.607.174	3.282.544
Diğer gelirler	10.091	11.140
<b>Toplam</b>	<b>3.617.265</b>	<b>3.293.684</b>

Satışların maliyeti (-)	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
Bina yönetim giderleri (-)	(974.466)	(503.368)
Vergi, resim ve harçlar (-)	(20.210)	(12.741)
Sigorta giderleri (-)	(17.728)	(14.556)
<b>Toplam</b>	<b>(1.012.404)</b>	<b>(530.665)</b>

### 20. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
Genel yönetim giderleri (-)	(1.336.121)	(1.217.352)

### 21. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
Personel ücret ve giderleri	(591.895)	(539.575)
Şüpheli ticari alacaklar	(78.269)	(91.916)
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	(231.664)	(80.062)
Araç kiralama giderleri	(71.745)	(46.317)
Amortisman ve itfa giderleri	(9.880)	(40.105)
Karşılık giderleri	(188.319)	(246.171)
Ofis kira giderleri	(20.338)	(19.033)
Genel kurul giderleri	(19.013)	(22.815)
Diğer genel yönetim ve faaliyet giderleri	(124.998)	(131.358)
<b>Toplam</b>	<b>(1.336.121)</b>	<b>(1.217.352)</b>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 22. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Diğer faaliyet gelirleri	497.594	405.482

	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(2.116)	(1.607)

### 23. Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler

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

	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</b>		
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme artışı (Not 11)	4.040.000	-

### 24. Finansal gelirler ve giderler

	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
<b>Finansal Gelirler</b>		
Kur farkı gelirleri	359.562	117.747
Faiz gelirleri	389.056	111.436
	<b>748.618</b>	<b>229.183</b>

	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
<b>Finansal Giderler</b>		
Finansman giderleri	(131)	(131)
Türev finansal varlıklar	(181.539)	-
Kur farkı gideri	(2.432.573)	(99.835)
	<b>(2.614.243)</b>	<b>(99.966)</b>

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

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 26. Hisse başına kazanç

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

	1 Ocak- 31 Mart 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	-	-
31 Aralık itibarıyla (toplam)	<b>50.000.000</b>	50.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi	<b>50.000.000</b>	50.000.000
Net dönem karı / (zararı) (TL)	<b>3.938.593</b>	15.787.842
Hisse başına kar / (zarar) (TL)		
(0,01 TL nominal karşılığı) (*)	<b>0,0787</b>	0,31576

(\*) Şirket'in sermayesi 31 Mart 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 10 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 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesinde yapmıştır.

### 27. İlişkili taraf açıklamaları

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>31 Mart 2018</b>	<b>31 Mart 2017</b>
Denizbank Maslak Ticari Şubesi vadesiz mevduat hesabı	7.207	4.973
Denizbank Maslak Ticari Şubesi vadeli mevduat hesabı	7.573.578	5.638.089
Denizbank Maslak Ticari Şubesi tahsil çekleri	38.436	-
Denizbank Anadolu Kurumsal Şube tahsil çekleri	-	30.000
	<b>7.619.221</b>	<b>5.673.062</b>

<b>Kısa vadeli borçlanmalar</b>	<b>31 Mart 2018</b>	<b>31 Mart 2017</b>
Denizbank A.Ş.	2.500.000	-

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

<b>İlişkili taraflardan alınan gelirler</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2018</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2017</b>
Denizbank A.Ş. (faiz gelirleri)	379.970	105.878
Denizbank A.Ş. (kira gelirleri)	120.986	88.828
	<b>500.956</b>	<b>194.706</b>

<b>İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2018</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2017</b>
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	98.712	-
Denizbank A.Ş. (kira gideri)	19.370	18.126
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	18.014	15.098
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	30.439	1.954
Denizbank A.Ş. (Dönem sonu gider yansıtması)	4.068	-
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	27.559	7.038
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	6.375	131
	<b>204.537</b>	<b>42.347</b>

<b>Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2018</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2017</b>
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	250.969	237.238

### 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 Mart 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 konsolide olmayan finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 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 Mart 2018</b>	<b>31 Mart 2017</b>
<b><i>Sabit faizli finansal araçlar</i></b>		
Borçlanma senetleri	9.642.500	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-
Banka kredileri	2.500.000	-
<b><i>Değişken faizli finansal araçlar</i></b>		
Borçlanma senetleri	-	-

### Fiyat riski

31 Mart 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.

### Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	<b>ABD Doları</b>	<b>Euro</b>
31 Mart 2018	3,9489	4,8673
31 Aralık 2017	3,7719	4,5155

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Mart 2018 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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 Mart 2018</b>		
	<b>TL Karşılığı</b>	<b>Döviz Tutarı</b>
Nakit ve nakit benzerleri - ABD Doları	957.071	242.364 \$
Nakit ve nakit benzerleri - Euro	2.445.506	502.436 €
Borç senetleri - Euro	(30.898.399)	(6.348.160) €
Borç senetleri - Euro	(177.700.500)	(45.000.000) €
<b>Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(205.196.322)</b>	

  

<b>31 Mart 2017</b>		
	<b>TL Karşılığı</b>	<b>ABD Doları</b>
Nakit ve nakit benzerleri	909.189	249.873
<b>Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu</b>	<b>909.189</b>	<b>249.873</b>

### Kur riskine duyarlılık

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

	<b>31 Mart 2018 TL karşılığı</b>	<b>31 Mart 2017 TL karşılığı</b>
Kar / zarar artış	<b>20.519.632</b>	90.919
Kar / zarar (azalış)	<b>(20.519.632)</b>	(90.919)

### Likidite risk yönetimi

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

### Likidite riski tablosu:

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

31 Mart 2018							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	74.423	-	-	-	-	-	74.423
Borç senetleri			5.410.141	203.188.759			208.598.900
Kısa vadeli borçlanmalar	12.142.500						12.142.500
<b>Toplam pasifler</b>	<b>12.216.923</b>	<b>-</b>	<b>5.410.141</b>	<b>25.488.259</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>220.815.323</b>

  

31 Aralık 2017							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	615.389	-	-	-	-	-	615.389
Borç senetleri			5.140.529	23.646.011			28.786.540
Kısa vadeli borçlanmalar	5.359.141						5.359.141
<b>Toplam pasifler</b>	<b>5.974.530</b>	<b>-</b>	<b>5.140.529</b>	<b>23.646.011</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34.761.070</b>

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

### 29. Finansal araçlar

Finansal Araçlar Kategorileri:

<b>31 Mart 2018</b>	<b>Defter değeri</b>	<b>Gerçeğe uygun değeri</b>
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	7.590.273	7.590.273
Ticari alacaklar	789.778	789.778
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler		
Kısa vadeli borçlanmalar	12.342.377	12.342.377
Ticari borçlar	74.423	74.423
Diğer borçlar	208.598.899	208.598.899

  

<b>31 Aralık 2017</b>	<b>Defter değeri</b>	<b>Gerçeğe uygun değeri</b>
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	16.373.293	16.373.293
Ticari alacaklar	493.336	493.336
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler		
Kısa vadeli borçlanmalar	5.359.141	5.359.141
Ticari borçlar	615.389	615.389
Diğer borçlar	28.786.540	28.786.540



## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 29. Finansal araçlar (devamı)

#### 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.

	31 Mart 2018	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	175.506.975	-	-	175.506.975

  

	31 Aralık 2017	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	171.466.975	-	-	171.466.975

Yatırım amaçlı gayrimenkuller uygun değerleri bulunurken, kullanılan veriler sebebiyle seviye 3'e sınıflandırılmıştır. 31 Mart 2018 tarihinde sona eren 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 konusu İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, 94 Ada, 141 Parselde kat mülkiyetine göre 1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu bağımsız bölümden oluşan bina için konum, cephe, büyüklük, manzara ve tescilli eser niteliğinde olması dikkate alınarak halihazırda tadilat çalışmaları devam eden taşınmazın mevcut durumu için ve tadilatın tamamlanması durumu için de tamamlanması durumundaki değeri takdir edilmiştir.

Değerleme çalışmasında konu taşınmaz için onaylanan Restorasyon Projesinde belirtilen ve halihazırda inşa edilmekte olan "Otel" fonksiyonu esas alınarak Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılarak değer takdir edilmiştir. Farklı değerlendirme yöntemleri ile hesaplanan değerlerin uyumlaştırılması ile nihai değer takdiri yapılmıştır.

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

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirilmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu Anaokulu fonksiyonlu A Blok ve ticaret fonksiyonlu C Blokte kira değeri mevcut kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir edilmiştir. Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmıştır.

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

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

### **29. Finansal araçlar (devamı)**

#### **Ankara- Göksu Avm:**

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirilmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların değerlemesinde "Emsal Karşılaştırma Analizi" yöntemi sonucu ulaşılan kira verileri doğrultusunda "Direkt Kapitalizasyon Yöntemi" kullanılmış olup iki yöntem sonucu hesaplanan değerler uyumlaştırılarak gerçeğe uygun değerleri takdir edilmiştir.

#### **İstanbul-Bahçeşehir Avm:**

Değerleme raporuna konu gayrimenkullerin değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ile "Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı" metodlarından olan "Direkt Kapitalizasyon Metodu" kullanılmıştır. Bölgede yapılan incelemeler sonucunda elde edilen ve değerlendirme yaklaşımlarında kullanılan benzer/karşılaştırılabilir emsal bilgileri 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 Avm:**

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirilmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir.

Değerleme çalışmasında bölgede yeterli sayıda satılık ve kiralık emsal mülk bulunduğundan Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve bölgedeki kapitalizasyon oranı hesaplanabildiğinden Gelir Yaklaşımı Yöntemi uygulanmıştır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

31 Mart 2018	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			Vadeli Mevduat	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>789.778</b>	-	-	-	<b>7.582.663</b>	<b>7.610</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	7.573.578	7.610
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	789.778	-	-	-	9.085	7.610
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 Mart 2018 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

31 Aralık 2016	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>493.338</b>	-	-	-	<b>16.363.779</b>	<b>9.514</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	16.342.910	9.514
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	493.338	-	-	-	20.869	9.514
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 Mart 2018 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(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 Mart 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 2017 ve 2016 tarihleri itibariyle teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Alınan teminatlar	387.584	370.295

#### Verilen teminat mektupları

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<b>Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	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	4.644.000	-
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>4.729.000</b>	<b>-</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 11.10.2017 tarihli 40.000 TL tutarında teminat mektubudur.

Şirketin Tarabya gayrimenkul projesi kapsamında imzalanan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi gereği verilen 4.604.000 TL tutarında teminat mektubudur.

Şirket tarafından verilen TRİ'ler 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle TL cinsindedir.

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

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

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

**b)** 31 Mart 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)

### **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**

Yoktur.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 32. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket, 31 Mart 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 konsolide olmayan 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 konsolide olmayan finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK’nın Seri: VI, No:11, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	7,590,273	16,373,293
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	393,703,718	175,936,655
C	İştirakler	Md.24/(b)	0	29,439,592
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
	<b>Diğer Varlıklar</b>		38,594,699	28,183,060
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>439,888,690</b>	<b>249,932,600</b>
E	Finansal Borçlar	Md.31	208,598,899	34,024,257
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	0	0
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	0	0
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
İ	Özkaynaklar	Md.31	216,875,401	212,936,808
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		14,414,390	2,971,535
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>439,888,690</b>	<b>249,932,600</b>

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	0	0
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	7,581,188	16,352,424
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	40,496,243	4,469,680
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0	0
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	0	0
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0	0
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	4,729,000	125,000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0	0
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	7,589,870	16,372,891

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 32. 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)	90%	70%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	2%	18%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	9%	2%	≤ %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	98%	16%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2%	7%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	2%	7%	≤ %10