

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 30 Eylül 2018 ara hesap dönemine ait
finansal tablolar**

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İçindekiler

| | <u>Sayfa</u> |
|--|---------------------|
| Finansal durum tablosu (Bilanço) | 2 |
| Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu | 3 |
| Özkaynak değişim tablosu | 4 |
| Nakit akış tablosu | 5 |
| Finansal tablolara ilişkin dipnotlar | 6 – 49 |

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2018 tarihi itibariyle
finansal durum tablosu (bilanço)
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

| | | Sınırlı denetimden geçmemiş | Bağımsız denetimden geçmiş |
|--|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| | Dipnot referansları | Cari dönem 30 Eylül 2018 | Geçmiş dönem 31 Aralık 2017 |
| Dönen varlıklar | | 69.997.539 | 18.279.772 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 6 | 13.857.393 | 16.401.225 |
| Ticari alacaklar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 9 | 1.386.294 | 534.269 |
| Diğer alacaklar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 9 | 242.108 | - |
| Peşin ödenmiş giderler | 10 | 54.511.744 | 1.344.278 |
| Duran varlıklar | | 445.697.161 | 231.681.287 |
| Diğer alacaklar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | | 1.041 | 1.045 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 11 | 173.950.475 | 171.466.975 |
| Stoklar | 12 | 244.630.644 | 33.912.499 |
| Maddi duran varlıklar | 13 | 95.027 | 116.663 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | 14 | - | 15 |
| Diğer duran varlıklar | 16 | 27.019.974 | 26.184.090 |
| Toplam varlıklar | | 515.694.700 | 249.961.059 |
| | | | |
| | | Sınırlı denetimden geçmemiş | Bağımsız denetimden geçmiş |
| | Dipnot referansları | Cari dönem 30 Eylül 2018 | Geçmiş dönem 31 Aralık 2017 |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | 82.182.626 | 13.163.278 |
| Ticari borçlar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 9 | 444.088 | 641.008 |
| Kısa vadeli borçlanmalar | | | |
| - İlişkili taraflara borçlanmalar | 8 | - | 5.359.141 |
| - İlişkili olmayan taraflardan borçlanmalar | 8 | 48.806.345 | - |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | 15 | 312.503 | 579.107 |
| Ertelenmiş Gelirler | 10 | 22.965.182 | 875.059 |
| Diğer kısa vadeli karşılıklar | | | |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar | 17 | 837.797 | 113.901 |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar | 17 | 81.400 | 81.400 |
| Diğer borçlar | | | |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar | 9, 27 | 386.297 | - |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 9 | 8.349.014 | 5.513.662 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | 210.867.288 | 23.860.973 |
| Diğer borçlar | | | |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar | 9, 27 | 174.277.500 | - |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 9 | 36.397.211 | 23.646.011 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | | |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 17 | 192.577 | 214.962 |
| Özkaynaklar | | 222.644.786 | 212.936.808 |
| Ödenmiş sermaye | 18 | 50.000.000 | 50.000.000 |
| Geri alınan paylar (-) | 18 | (763.287) | - |
| Paylara ilişkin primler/iskontolar | | 52.530.224 | 54.235.559 |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 18 | 3.181.476 | 3.181.476 |
| Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi | 3,18 | 52.568.417 | 52.568.417 |
| Geçmiş yıllar karları | | 52.951.356 | 37.163.514 |
| Net dönem karı/(zararı) | | 12.176.600 | 15.787.842 |
| Toplam kaynaklar | | 515.694.700 | 249.961.059 |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

| | Dipnot referansları | Denetimden geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2018 | Denetimden geçmemiş 1 Temmu – 30 Eylül 2018 | Denetimden geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2017 | Denetimden geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2017 |
|--|------------------------|---|--|---|---|
| Kar veya zarar kısmı | | | | | |
| Hasılat | 19 | 10.679.469 | 3.652.055 | 10.373.898 | 3.614.226 |
| Satışların maliyeti (-) | 19,21 | (3.090.941) | (1.018.650) | (1.998.868) | (691.164) |
| Brüt (Zarar)/ Kar | | 7.588.528 | 2.633.405 | 8.375.030 | 2.923.062 |
| Genel yönetim giderleri (-) | 20,21 | (3.922.356) | (1.379.547) | (3.155.767) | (1.128.317) |
| Pazarlama satış dağıtım giderleri (-) | 20 | (888.885) | (439.441) | - | - |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 22 | 581.791 | 147.674 | 999.132 | 46.164 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-) | 22 | (11.145) | (6.126) | (8.555) | 111.529 |
| Esas faaliyet zararı/(karı) | | 3.347.933 | 955.965 | 6.209.840 | 1.952.438 |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | 24 | 4.241.833 | 175.524 | - | - |
| Finansal gider öncesi faaliyet karı/(zararı) | | 7.589.766 | 1.131.489 | 6.209.840 | 1.952.438 |
| Finansal gelirler | 23 | 15.124.230 | 11.571.967 | 982.849 | 474.513 |
| Finansal giderler (-) | 23 | (10.537.396) | (8.039.734) | (175.942) | (34.774) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı) | | 12.176.600 | 4.663.722 | 7.016.747 | 2.392.177 |
| Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri) | | - | - | - | - |
| Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı) | | 12.176.600 | 4.663.722 | 7.016.747 | 2.392.177 |
| Pay başına kazanç/(kayıp) | 26 | 0,2448 | 0,0947 | 0,1403 | 0,0478 |
| Diğer kapsamlı gelir/(gider) | | - | - | - | - |
| Toplam kapsamlı gelir/(gider) | | 12.176.600 | 4.663.722 | 7.016.747 | 2.392.177 |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2018 tarihinde sona eren altı 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 |
|---------------------------------|------------------|-------------------|---------------------|------------------------------------|---|-------------------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------|
| 1 Ocak 2017 bakiyeleri | 18 | 50.000.000 | - | 54.235.559 | 52.568.417 | 3.181.476 | 24.829.003 | 12.334.511 | 197.148.966 |
| Geçmiş yıllar karının transferi | | - | - | - | - | - | 12.334.511 | (12.334.511) | - |
| Diğer kapsamlı gelir | | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Toplam kapsamlı gelir | | - | - | - | - | - | - | 7.016.747 | 7.016.747 |
| 30 Eylül 2017 bakiyeleri | 18 | 50.000.000 | - | 54.235.559 | 52.568.417 | 3.181.476 | 37.163.514 | 7.016.747 | 204.165.713 |
| 1 Ocak 2018 bakiyeleri | 18 | 50.000.000 | - | 54.235.559 | 52.568.417 | 3.181.476 | 37.163.514 | 15.787.842 | 212.936.808 |
| Geri Alınan Paylar (-) | | - | (763.287) | (1.705.335) | - | - | - | - | (2.468.622) |
| Geçmiş yıllar karının transferi | | - | - | - | - | - | 15.787.842 | (15.787.842) | - |
| Diğer kapsamlı gelir | | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Toplam kapsamlı gelir | | - | - | - | - | - | - | 12.176.600 | 12.176.600 |
| 30 Eylül 2018 bakiyeleri | 18 | 50.000.000 | (763.287) | 52.530.224 | 52.568.417 | 3.181.476 | 52.951.356 | 12.176.600 | 222.644.786 |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

| | Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem | Sınırlı denetimden geçmiş Önceki dönem |
|--|--|--|
| | 1 Ocak- 30 Eylül 2018 | 1 Ocak- 30 Eylül 2018 |
| İşletme faaliyetlerinden nakit akışları: | | |
| Dönem karı | 12.176.600 | 7.016.747 |
| Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı | 12.176.600 | 7.016.747 |
| Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler | | |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler | 21.651 | 91.862 |
| Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler | 22.385 | 801.940 |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler | (684.376) | (18.215) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları ile ilgili düzeltmeler) | (4.040.000) | - |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançları) ile ilgili düzeltmeler | (26.309) | - |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler | 56.511 | - |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler | | |
| Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | (1.094.133) | 1.420.487 |
| Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | (196.920) | 356.561 |
| Stoklardaki değişim | (210.451.541) | - |
| Diğer dönen varlıklardaki net değişim | (50.898.133) | 383.573 |
| Diğer duran varlıklardaki net değişim | (835.880) | (1.570.079) |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | 212.340.472 | 2.344.686 |
| Faaliyetlerden elde edilen nakit akışlar | (43.609.673) | 10.827.562 |
| Alınan Faiz | 684.376 | 807.019 |
| Vergi ödemeleri/iadeleri | (266.604) | (119.587) |
| Faaliyetlerden sağlanan net nakit | (43.191.901) | 11.514.994 |
| Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları | | |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları | (2.828.691) | (400.000) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri | 1.008.500 | - |
| Yatırım faaliyetlerinden sağlanan net nakit | (1.820.191) | (400.000) |
| Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları | | |
| İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri | 47.487.204 | - |
| Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | (2.543.832) | (2.418) |
| İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları | (2.468.622) | - |
| Finansman faaliyetlerinden sağlanan net nakit | 42.474.750 | (2.418) |
| Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış | (2.537.342) | 11.112.576 |
| Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler | 16.380.356 | 3.407.814 |
| Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler | 13.843.014 | 14.520.390 |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

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

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

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 14'dür (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.

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

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

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

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

| Ortaklar | Grubu | Pay Oranı (%) | 30 Eylül 2018 | Pay Oranı (%) | 31 Aralık 2017 |
|--------------------------------|-------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|
| Deniz Yatırım Menkul Kıymetler | (A) | 0,01 | 5.000 | 0,01 | 5.000 |
| Deniz Yatırım Menkul Kıymetler | (B) | 88,87 | 44.436.452 | 91,37 | 45.686.690 |
| Diğer | (B) | 11,12 | 5.558.548 | 8,62 | 4.308.310 |
| | | 100,00 | 50.000.000 | 100,00 | 50.000.000 |

| Payların Tertibi / Grubu | Pay Adedi | 30 Eylül 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 | 5.000 |

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

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 |

| | 30 Eylül 2018 | | 31 Aralık 2017 | |
|--------|--|--------------------------|--|--------------------------|
| | Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%) | Etkin ortaklık oranı (%) | Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%) | Etkin ortaklık oranı (%) |
| Gündem | - | - | 100,00 | 100,00 |

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

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Ekim 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.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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, 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 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.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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 Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayınlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. TFRS 15'e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 9 Finansal Araçlar

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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 Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (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 muhasebeleştiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu Yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur.

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

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

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

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

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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 Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (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 finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Ara dönem özet 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 yayınlamıştır. 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 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.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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 Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (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 değişikliklerle KGK, TFRS 9'un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9'u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştiği ve özü 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.

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

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

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

ele almaktadır.

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

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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 Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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.

UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

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.

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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 Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (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.

Değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

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 kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu değişiklikleri erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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

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.

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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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)

Maddi duran varlıklar

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

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

| | Yıllar |
|-----------------------|--------|
| Döşeme ve demirbaşlar | 3-5 |

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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)

Stoklar

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

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.

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.

Ertelenmiş vergi

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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)

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, katlanılan giderlerin geri kazanılabilecek tutarı kadar kabul edilir.

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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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 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 alınır.

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 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.

Ertelenmiş gelirler

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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)

Nakit akış raporlaması

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

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, 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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

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 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 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 finansal tablolara yansıtılmıştır.

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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarda gerçeğe uygun değerinden taşınan 173.950.475 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır. Gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan tahmin ve varsayımlar ilgili notta açıklanmıştır.

Devreden KDV'nin muhasebeleştirilmesi

Dipnot 16'da açıklandığı üzere, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in 27.019.974 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 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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

3. İşletme birleşmeleri

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

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

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

b) Gündem Otel Turizm Anonim Şirketi

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

4. İş ortaklıkları

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

5. Bölümlere göre raporlama

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

6. Nakit ve nakit benzerleri

| | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Banka | | |
| - vadesiz mevduat | 4.073 | 37.446 |
| - vadeli mevduat | 13.853.320 | 16.363.779 |
| | 13.857.393 | 16.401.225 |
| Vadeli mevduat faiz tahakkukları | (14.379) | (20.869) |
| Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri | 13.843.014 | 16.380.356 |

| Vadeli mevduatlar | Faiz oranı | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--------------------------|------------|---------------|----------------|
| TL – 1 Ekim 2018 vadeli | %16,25 | 110.831 | - |
| EUR - 1 Ekim 2018 vadeli | %0,25 | 419.736 | - |
| EUR - 1 Ekim 2018 vadeli | %0,25 | 243.379 | - |
| EUR - 5 Ekim 2018 vadeli | %1,50 | 1.111.528 | - |
| USD - 5 Ekim 2018 vadeli | % 4,20 | 233.623 | - |
| TL – 30 Ocak 2018 Vadeli | 14,40% | - | 13.515.978 |
| TL – 2 Ocak 2018 Vadeli | 11,50% | - | 550.520 |
| USD – 2 Ocak 2018 Vadeli | 3,60% | - | 933.013 |
| EUR – 2 Ocak 2018 Vadeli | 1,70% | - | 1.364.268 |

7. Finansal yatırımlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

8. Kısa vadeli borçlanmalar

| Finansal Borçlar | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|---|-------------------|------------------|
| İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar | | |
| - Borçlanma Aracı İhracı (*) | 48.806.345 | - |
| İlişkili taraflara finansal borçlar | | |
| - DenizBank (**) | - | 5.359.141 |
| | 48.806.345 | 5.359.141 |

(*) Şirket, 08 Ağustos 2018 tarihinde 16 Kasım 2018 vadeli %20 yıllık basit faiz oranlı 50.000.000 TL nominal tutarlı borçlanma aracı ihraç etmiştir.

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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

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

| Kısa vadeli ticari alacaklar: | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|---|----------------------|-----------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (1) | 1.386.294 | 534.269 |

| Kısa vadeli diğer alacaklar | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Diğer (2) | 242.108 | - |

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

| Kısa vadeli ticari borçlar: | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--|----------------------|-----------------------|
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar - Satıcılar (3) | 444.088 | 641.008 |

| Kısa vadeli diğer borçlar: | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| İlişkili taraflara diğer borçlar (4) | 386.297 | - |

| Kısa vadeli diğer borçlar | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|---|----------------------|-----------------------|
| - Diğer borçlar (5) | 7.725.675 | 5.143.369 |
| - Depozito ve teminatlar | 410.104 | 370.293 |
| - Diğer çeşitli borçlar | 213.235 | - |
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 8.349.014 | 5.513.662 |

| Uzun vadeli diğer borçlar | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--|----------------------|-----------------------|
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (5) | 36.397.211 | 23.646.011 |
| İlişkili taraflara diğer borçlar (6) | 174.277.500 | - |

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

(2) VİOP teminat tutarıdır.

(3) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri ilgili olarak bina yönetim aidatları ve masraf katılım paylarından oluşmaktadır.

(4) Deniz Leasing aracılığıyla, yapılan finansal kiralama alım sözleşmeleri kapsamındaki işlem bedelinin 2018 yılına ait tutarıdır.

(5) Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi'nde geliştirilmekte olan proje kapsamında alınan 928 ada, 3 parselde kayıtlı yüzölçümü 4.469,75 m2 olan gayrimenkulün, 48 ay vadeli toplam 6.348.160 Avro alım bedeli üzerinden satın alınmıştır.

(6) 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. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla ilgili tutarın etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmiş tutarı Türk Lirası olarak 173.520.000 TL'dir. Ayrıca Deniz Finansal Kiralama A.Ş. aracılığıyla, yapılan finansal Kiralama alım sözleşmeleri bedelinin 1 yıldan uzun vadeli olan tutar toplamı 757.500 TL'dir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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

| Peşin ödenmiş giderler | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|---|----------------------|-----------------------|
| Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar (*) | 53.956.102 | 1.034.030 |
| Peşin ödenen vergiler | 104.435 | 200.100 |
| Gelecek aylara ait giderler | 451.207 | 110.148 |
| Toplam | 54.511.744 | 1.344.278 |

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

| Ertelenmiş gelirler | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|---|----------------------|-----------------------|
| Alınan sipariş avansları (**) | 22.711.316 | - |
| Gelecek aylara ait kira gelirleri (***) | 253.866 | 875.059 |
| Toplam | 22.965.182 | 875.059 |

(**) Söz konusu tutarın 22.711.316 TL'si Bodrum Projesi kapsamında yapılan satışlar dolayısı ile oluşan avanslardan oluşmaktadır.

(***) 30 Eylül 2018 tarihi itibari ile peşin tahsil edilen kira gelirlerinin henüz kazanılmamış kısımlarından oluşmaktadır.

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

PUPA Gayrimenkulün aktifinde bulunan ve Birleşme işlemi sonrasında Şirketi portföyüne dahil olan gayrimenkuller aşağıdaki sıralanmaktadır. Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerleri lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlar baz alınarak belirlenmektedir. 30 Eylül 2018 tarihi itibariyle tutarları Aralık 2017'de gerçekleştirilen ekspertiz rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren döneme ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|---|----------------------|-----------------------|
| 1 Ocak açılış bakiyesi | 171.466.975 | 164.527.000 |
| Yıl içinde alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 1.008.500 | 400.000 |
| Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller | (2.855.000) | - |
| Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları | 290.000 | - |
| Değerleme etkisi | 4.040.000 | 6.539.975 |
| Kapanış bakiyesi | 173.950.475 | 171.466.975 |

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devam)

İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM

İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi,

- 20.284 m² yüzölçümlü 265 Ada 6 Parselde kayıtlı **A1 ve A9** olarak adlandırılan villa tipi bloklar ile **D** blokta yer alan **9**, **E** blokta yer alan **3** adet ticari ünite,
- 11.086 m² yüzölçümlü 267 Ada, 3 Parselde kayıtlı **F** blokta **21** adet ticari ünite ve
- 19.370 m² yüzölçümlü 268 Ada 1 Parselde kayıtlı **G** blokta **10**, H blokta **7** adet ticari ünite olmak üzere,

toplam **53** adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

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

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

26 Aralık 2017 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 175.000 TL olan F Blok'ta konumlu 52 nolu bağımsız bölüm, 06 Haziran 2018 tarihinde 177.966 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

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

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

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

Bu bölüm 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan **70.525.000 TL** (31 Aralık 2017: 73.380.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA- GÖKSU AVM

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

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.

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

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

Bu bölüm 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan **41.867.793 TL** (31 Aralık 2017: 41.209.293 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

ANKARA –METROKENT AVM

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

Dönem içinde 5, 10, 25, 26 ve 28 numaralı bağımsız bölümlerin kullanıma hazır hale getirmek için harcanan 290.000 TL inşaat ve dekorasyon masrafı aktifleştirilmiştir.

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

Bu bölüm 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, 19 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan **17.894.682 TL** (31 Aralık 2017: 17.254.682 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA – C BLOK İŞ MERKEZİ (METROKENT KONSEPT MAĞAZA)

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

Bu bölüm 30 Eylül 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 /ANA OKULU

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

Bu bölüm 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, 9 Aralık 2016 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan **4.453.000 TL** (31 Aralık 2017: 4.453.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

KARAKÖY BİNASI

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

Bu bölüm, 30 Eylül 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.

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

12. Stoklar

| Uzun vadeli stoklar | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <i>Tamamlanmamış konutlar</i> | | |
| Bodrum Projesi (*) | 64.689.074 | 33.912.499 |
| Tarabya Projesi (**) | 179.941.570 | - |
| Toplam | 244.630.644 | 33.912.499 |

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

Ayrıca Şirket, aynı proje alanında 24 Kasım 2017 tarihi itibarıyla, proje alanını genişletmek, daha verimli bir mimari proje çalışabilmek ve satışa esas üniteleri daha değerli kılmak adına stratejik önemi ve sinerji değeri olan komşu 928 ada, 3 parselde kayıtlı yüzölçümü 4.469,75 m2 olan gayrimenkulün mülkiyet sahibi Gündem Otel Turizm A.Ş.'nin mevcut ortaklarının ortaklık paylarının tamamı (%100'ü), 48 ay vadeli toplam 6.348.160 Avro (44.122.886 TL) alım bedeli üzerinden satın almıştır.

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

13. Maddi duran varlıklar

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanların da gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir.

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

| | 1 Ocak 2017 | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | 30 Eylül 2017 |
|----------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------------|----------------------|
| Maliyet | | | | | |
| Döşeme ve demirbaşlar | 590.621 | - | - | - | 590.621 |
| | 590.621 | - | - | - | 590.621 |
| Birikmiş Amortisman | | | | | |
| Döşeme ve demirbaşlar | (388.497) | (71.712) | - | - | (460.209) |
| | (388.497) | (71.712) | - | - | (460.209) |
| Net kayıtlı değer | 202.124 | (50.561) | - | - | 130.412 |

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

14. Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

14. Maddi olmayan duran varlıklar (devam)

| | 1 Ocak 2017 | İlaveler | Çıkışlar | 30 Eylül 2017 |
|----------------------------|------------------|-----------------|----------|------------------|
| Maliyet | | | | |
| Haklar | 184.196 | - | - | 184.196 |
| | 184.196 | - | - | 184.196 |
| Birikmiş amortisman | | | | |
| Haklar | (163.877) | (20.150) | - | (184.027) |
| | (163.877) | (20.150) | - | (184.027) |
| Net kayıtlı değer | 20.319 | (20.150) | | 169 |

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar

| | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | 312.503 | 579.107 |
| Toplam | 312.503 | 579.107 |

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

16. Diğer duran varlıklar

| | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Katma değer vergisi ("KDV") alacakları (*) | 27.019.974 | 26.184.090 |
| Toplam | 27.019.974 | 26.184.090 |

(*) 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 27.019.974TL'dir (31 Aralık 2017: 26.184.090 TL).

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

17. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kısa vadeli karşılıkların detayı aşağıda açıklanmıştır:

| Diğer kısa vadeli karşılıklar | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--|----------------------|-----------------------|
| Çalışanlara sağlanana faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar | | |
| - İzin karşılığı | 192.797 | 113.901 |
| - Prim Karşılığı | 645.000 | - |
| Toplam | 837.797 | 113.901 |
| Dava karşılığı | 81.400 | 81.400 |
| Toplam | 81.400 | 81.400 |

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihleri itibarı ile çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde muhasebeleştirilen izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| Çalışanlara sağlanana faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 30 Eylül 2017 | 30 Eylül 2017 |
|--|----------------------|----------------------|
| 1 Ocak itibarı ile karşılık | 113.901 | 74.858 |
| Dönem için hareket | 78.896 | 29.447 |
| Ödenen izin (-) | - | - |
| Dönem sonu, 30 Eylül | 192.797 | 104.305 |

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihleri itibarı ile çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar içerisinde muhasebeleştirilen kıdem karşılığı tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2018 | 30 Eylül 2017 |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| 1 Ocak itibarı ile karşılık | 214.962 | 188.813 |
| Dönem için hareket | (22.385) | (4.545) |
| Ödenen kıdem tazminatı (-) | - | - |
| Dönem sonu, 30 Eylül | 192.577 | 184.268 |

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

18. Özkaynaklar

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

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

| Ortaklar | Grubu | Pay Oranı (%) | 30 Eylül 2018 | Pay Oranı (%) | 31 Aralık 2017 |
|--------------------------------|-------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|
| Deniz Yatırım Menkul Kıymetler | (A) | 0,01 | 5.000 | 0,01 | 5.000 |
| Deniz Yatırım Menkul Kıymetler | (B) | 88,87 | 44.436.469 | 91,37 | 45.686.690 |
| Halka Açık Kısım | (B) | 11,12 | 5.558.531 | 8,62 | 4.308.310 |
| Toplam | | 100,00 | 50.000.000 | 100,00 | 50.000.000 |

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

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

Geri Alınan Paylar

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

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

| | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Yasal yedekler (*) | 3.181.476 | 3.181.476 |
| Toplam | 3.181.476 | 3.181.476 |

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

18. Özkaynaklar (devam)

Kar Dağıtımı

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

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

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

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

Şirket'in 29 Mart 2017 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul'unda;

Şirket'in 1 Ocak 2017 – 31 Aralık 2017 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı tebliğ hükümlerine uygun hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında 15.787.842 TL kar oluşmasına karşılık, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlara göre (2.704.492,06)TL dönem zararı oluşması nedeniyle kâr dağıtımını yapılmamasına ve yasal kayıtlarımızda bulunan zarar tutarının "Geçmiş Yıllar Kârları" hesabına aktarılmasına karar verilmiştir.

Şirket, TMS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre 1 Ocak 2018 - 30 Eylül 2018 ara faaliyet dönemini 12.176.600 TL kar ile kapatmıştır.

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem zararı (1.620.745) TL (31 Aralık 2017: 2.704.492 TL dönem zararı) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 5.070.131 TL'dir (31 Aralık 2017: 6.513.664 TL).

Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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- 30 Eylül 2018 | 1 Ocak - 30 Eylül 2017 |
|----------------|--------------------------|---------------------------|
| Kira geliri | 10.654.806 | 10.029.012 |
| Diğer gelirler | 24.663 | 344.886 |
| Toplam | 10.679.469 | 10.373.898 |

| Satışların maliyeti (-) | 1 Ocak- 30 Eylül 2018 | 1 Ocak - 30 Eylül 2017 |
|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Bina yönetim giderleri (-) | (3.061.721) | (1.870.302) |
| Vergi, resim ve harçlar (-) | (29.220) | (128.566) |
| Toplam | (3.090.941) | (1.998.868) |

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2018 | 1 Ocak- 30 Eylül 2017 |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Genel yönetim giderleri (-) | (3.922.356) | (3.155.767) |
| Toplam | (3.922.356) | (3.155.767) |

| Pazarlama satış dağıtım giderleri | 1 Ocak- 30 Eylül 2018 | 1 Ocak- 30 Eylül 2017 |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Reklam ve tanıtım giderleri (*) | (888.885) | - |
| Toplam | (888.885) | - |

(*) Pazarlama satış dağıtım gideri olan 888.885 TL'nin tamamı şirketin Bodrum projesi için yaptığı reklam ve tanıtım giderlerinden oluşmaktadır.

21. Niteliklerine göre giderler

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2018 | 1 Ocak- 30 Eylül 2017 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Personel ücret ve giderleri | (2.090.440) | (1.746.379) |
| Genel kurul giderleri | (42.178) | (24.652) |
| Müşavirlik ve danışmanlık giderleri | (413.715) | (194.481) |
| Diğer genel yönetim ve faaliyet giderleri | (1.376.023) | (1.190.255) |
| Toplam | (3.922.356) | (3.155.767) |

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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- 30 Eylül 2018 | 1 Ocak- 30 Eylül 2017 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | | |
| Diğer faaliyet gelirleri | 581.791 | 999.132 |
| Toplam | 581.791 | 999.132 |

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2018 | 1 Ocak- 30 Eylül 2017 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Esas faaliyetlerden diğer giderler | | |
| Kanunen kabul edilmeyen giderler | (11.145) | (8.555) |
| | (11.145) | (8.555) |

23. Finansal gelirler ve giderler

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2018 | 1 Ocak- 30 Eylül 2017 |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Finansal Gelirler | | |
| Kur farkı gelirleri | 14.439.854 | 175.830 |
| Faiz gelirleri | 684.376 | 807.019 |
| Toplam | 15.124.230 | 982.849 |

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2018 | 1 Ocak- 30 Eylül 2017 |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Finansal Giderler | | |
| Finansman giderleri | (49.550) | (395) |
| Kur farkı gideri | (10.487.846) | (175.547) |
| Toplam | (10.537.396) | (175.942) |

24. Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2018 | 1 Ocak- 30 Eylül 2017 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | | |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme artışı (Not 11) | 4.040.000 | - |
| Gayrimenkul satış karı | 201.833 | - |
| Toplam | (4.241.833) | - |

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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 - 30 Eylül 2018 | 1 Ocak - 30 Eylül 2017 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Tedavüldeki hisse senedi adedi: | | |
| 1 Ocak itibarıyla (toplam) | 50.000.000 | 50.000.000 |
| Geri alınan Şirket Hisse senetleri | (763.287) | - |
| 30 Eylül itibarıyla (toplam) | 49.236.713 | 50.000.000 |
| Tedavüldeki hisse senedinin | | |
| Ağırlıklı ortalama adedi | 49.745.571 | 50.000.000 |
| Net dönem karı / (zararı) (TL) | 12.176.600 | 7.016.747 |
| Hisse başına kar / (zarar) (TL) (0,01 TL nominal karşılığı) (*) | 0,2448 | 0,1403 |

(*) Şirket'in sermayesi 30 Eylül 2018 itibarıyla 50.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 50.000.000 adet). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2017: hisse başı 1 TL).

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

SPK'nın 19 Ağustos 2011 tarih 26/767 sayılı İlke Kararı gereği, geri alım işlemini müteakip dönemlerde, ilgili paylar elden çıkarılıncaya kadar yatırım ortaklıkları için hesaplanan birim pay değeri, toplam pay sayısından geri alınan payların çıkarılması sonucunda bulunacak tedavüldeki pay sayısı esas alınarak hesaplanır. Şirket, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesinde yapmıştır.

27. İlişkili taraf açıklamaları

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

| Kısa vadeli ilişkili taraflara diğer borçlanmalar | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|---|---------------|----------------|
| Denizbank A.Ş. | - | 5.359.141 |

| Kısa vadeli ilişkili taraflara diğer borçlar | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--|---------------|----------------|
| Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Not 9) | 386.297 | - |

| Uzun vadeli ilişkili taraflara diğer borçlar | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--|--------------------|----------------|
| Denizbank A.Ş. (Not 9) | 173.520.000 | - |
| Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Not 9) | 757.500 | - |
| Toplam | 174.277.500 | - |

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

27. İlişkili taraf açıklamaları (devam)

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

| Nakit ve nakit benzerleri | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--|----------------------|-----------------------|
| Denizbank Maslak Ticari Şubesi vadesiz mevduat hesabı | 4.074 | 37.310 |
| Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı | 13.838.940 | 16.342.643 |
| Denizbank Maslak Ticari Şubesi Tahsil Çekleri | 797.554 | - |
| Toplam | 14.640.568 | 16.379.953 |

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyollar | 1 Ocak - 30 Eylül 2018 | 1 Ocak - 30 Eylül 2017 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Denizbank A.Ş. (Tarabja Projesi Devir Maliyeti) | 173.520.000 | - |
| Denizbank A.Ş. (faiz gideri) | 169.224 | 48.568 |
| Denizbank A.Ş. (kira gideri) | 68.076 | 53.040 |
| Denizbank A.Ş. (ortak giderler) | 33.365 | 20.819 |
| Denizbank A.Ş. (masraf yansıtmaları) | 27.303 | - |
| Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti) | 17.124 | 395 |
| Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri) | 803.977 | 46.358 |
| Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti) | 181.559 | 7.038 |
| İntertech Bilgi İşlem ve Paz.Tic. A.Ş. (E-Defter uygulaması ücreti) | 2.463 | 2.301 |
| Toplam | 174.823.091 | 178.519 |

| İlişkili taraflardan alınan gelirler | 1 Ocak - 30 Eylül 2018 | 1 Ocak - 30 Eylül 2017 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Denizbank A.Ş. (faiz gelirleri) | 669.996 | 788.804 |
| Denizbank A.Ş. (kira gelirleri) | 431.171 | 378.913 |
| Toplam | 1.101.167 | 1.167.717 |

| Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler | 1 Ocak - 30 Eylül 2018 | 1 Ocak - 30 Eylül 2017 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar | 1.059.685 | 785.972 |
| Toplam | 1.059.685 | 785.972 |

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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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 (devam)

Finansal Risk Faktörleri

Şirket, 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 yılı faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski) ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket'in finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Faiz oranı riski yönetimi

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

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

| Sabit Faizli Araçlar | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--|----------------------|-----------------------|
| <i>Sabit faizli finansal araçlar</i> | | |
| Borçlanma senetleri | 48.805.094 | 28.665.116 |
| Diğer borçlar | 217.642.886 | - |
| Banka kredileri | - | 5.352.000 |
| <i>Değişken faizli finansal araçlar</i> | | |
| Borçlanma senetleri | - | - |

Fiyat riski

30 Eylül 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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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)

Şirket'in, 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

| | ABD Doları |
|----------------|-------------------|
| 30 Eylül 2018 | 5,9902 |
| 31 Aralık 2017 | 3,7719 |

| | EURO |
|----------------|-------------|
| 30 Eylül 2018 | 6,9505 |
| 31 Aralık 2017 | 4,5155 |

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

| 30 Eylül 2018 | TL Karşılığı | Döviz Tutarı |
|---|---------------------|---------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri - ABD Doları | 1.393.458 | 232.623 \$ |
| Nakit ve nakit benzerleri - Euro | 12.334.651 | 1.774.642 € |
| Borç senetleri - Euro | (44.122.886) | (6.348.160) € |
| Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu | (30.394.777) | |

| 31 Aralık 2017 | TL Karşılığı | Döviz Tutarı |
|---|---------------------|---------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri - ABD Doları | 932.258 | 247.159 \$ |
| Nakit ve nakit benzerleri - Euro | 1.360.385 | 301.270 € |
| Borç senetleri - Euro | (28.665.116) | (6.348.160) € |
| Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu | (26.372.473) | |

Kur riskine duyarlılık

Şirket, Euro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Şirket'in Euro kurundaki %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.

| | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | Yabancı para TL karşılığı | Yabancı para TL karşılığı |
| Kar / zarar artış | 4.412.289 | 2.637.247 |
| Kar / zarar (azalış) | (4.412.289) | (2.637.247) |

Likidite risk yönetimi

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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)

Likidite riski tablosu:

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

| 30 Eylül 2018 | | | | | | | |
|--------------------------|-------------|-------------------|------------|--------------------|-------------|----------|--------------------|
| | 1 aya kadar | 1-3 ay | 3 ay-1 yıl | 1 -5 yıl | 5 yıl üzeri | Vadesiz | Toplam |
| Ticari borçlar | - | 444.088 | - | - | - | - | 444.088 |
| Kısa vadeli borçlanmalar | - | 48.806.345 | - | - | - | - | 48.806.345 |
| Borç senetleri | - | - | - | 36.397.211 | - | - | 36.397.211 |
| Diğer borçlar | - | - | - | 173.520.000 | - | - | 173.520.000 |
| Toplam | - | 49.250.433 | - | 209.917.211 | - | - | 259.167.644 |

| 31 Aralık 2017 | | | | | | | |
|--------------------------|------------------|----------|------------------|-------------------|-------------|----------|-------------------|
| | 1 aya kadar | 1-3 ay | 3 ay-1 yıl | 1 -5 yıl | 5 yıl üzeri | Vadesiz | Toplam |
| Ticari borçlar | 641.008 | - | - | - | - | - | 641.008 |
| Borç senetleri | - | - | 5.019.104 | 23.646.012 | - | - | 28.665.116 |
| Kısa vadeli borçlanmalar | 5.352.000 | - | - | - | - | - | 5.359.141 |
| Toplam | 5.993.008 | - | 5.019.104 | 23.646.012 | - | - | 34.658.124 |

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:

| | Defter değeri | Gerçeğe uygun değeri |
|---|---------------|----------------------|
| 30 Eylül 2018 | | |
| Finansal varlıklar | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 13.857.293 | 13.857.293 |
| Ticari alacaklar | 1.386.294 | 1.386.294 |
| Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar | - | - |
| Finansal yükümlülükler | | |
| Kısa vadeli borçlanmalar | 48.806.345 | 48.806.345 |
| Ticari borçlar | 444.088 | 444.088 |
| Diğer borçlar | 219.410.022 | 219.410.022 |
| 31 Aralık 2017 | | |
| Finansal varlıklar | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 16.401.225 | 16.401.225 |
| Ticari alacaklar | 534.269 | 534.269 |
| Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar | - | - |
| Finansal yükümlülükler | | |
| Kısa vadeli borçlanmalar | 5.359.141 | 5.359.141 |
| Ticari borçlar | 641.008 | 641.008 |
| Diğer borçlar | 28.665.116 | 28.665.116 |

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

29. Finansal araçlar (devam)

Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

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

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

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

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

| | 30 Eylül 2018 | Seviye 1 | Seviye 2 | Seviye 3 |
|-------------------------------|---------------|----------|----------|-------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 173.950.475 | - | - | 173.950.475 |

| | 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. 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren altı aylık ara 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 taşınmazlar için yapılan piyasa araştırmaları, alınan beyanlar ve hesaplamalar doğrultusunda konu taşınmazların konum, manzara ve büyüklük özellikleri açısından çok daha avantajlı konumda olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile tadilatının devam ettiği görülmüş olup, taşınmaza mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Taşınmazlara Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ("Komple Bina" ve "Bağımsız Bölüm Bazında") ve Direkt Gelir Kapitalizasyon yöntemleri ile değer takdir edilmiştir.

Yapılan hesaplar sonucunda farklı değerlendirme yöntemleri ile takdir edilen taşınmaz değerleri Ortalama değer lehine uyumlaştırılmıştır. Konu taşınmazın değer takdirinde Emsal Karşılaştırma ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılarak hesaplanan taşınmaz değerleri uyumlaştırılmıştır. Yapılan araştırma ve hesaplarda konu taşınmazların konum, cephe, büyüklük, manzara ve tescilli eser niteliğinde olması dikkate alınmıştır. Hâlihazırda tadilat çalışmaları devam eden taşınmazın mevcut durumu için değer takdir edilmiştir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

29. Finansal araçlar (devam)

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

Değerleme konusu Anaokulu fonksiyonlu A Blok ve ticaret fonksiyonlu C Blokte kira değeri mevcut kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir edilmiştir. Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemleri ile hesaplanan değerler uyumlaştırılarak sonuç değere ulaşılmıştır. Tüm hesaplar blok bütününe birlikte tasarrufu esas alınarak yapılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, mevcut yapıların fiziksel ve mimari durumu, yasal izinleri gibi faktörler ışığında sonuç değere ulaşılmıştır.

Ankara- Göksu Avm: Değerleme konusu taşınmazların değerlemesinde "Emsal Karşılaştırma Analizi" yöntemi sonucu ulaşılan kira verileri doğrultusunda "Direkt Kapitalizasyon Yöntemi" kullanılmış olup iki yöntem sonucu hesaplanan değerler ortalama alınıp yuvarlatılarak satış değerleri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu AVM; konumlu olduğu bölge, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, mevcut yapının fiziksel ve mimari durumu, yasal izinleri, AVM'deki boşluk oranı dikkate alınarak değerlendirilmiştir. 7.2. maddede belirtildiği gibi AVM'deki mülkiyet yapısının farklılık arz etmesi, yönetimin tek elden yapılamıyor olması gibi nedenlerle kiracı sirkülasyonun yüksek olmasına, sonuç olarak da kira değerlerinde iniş çıkışlara neden olmaktadır. Konu gayrimenkullerin satış ve kira değerlerinin belirlenmesinde pazarda son dönem gerçekleşen kiralama değerleri dikkat alınmış, kira değerlerindeki iniş-çıkışlar elimine edilmeye çalışılmıştır. Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemleri ile hesaplanan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdiri yapılmıştır.

İstanbul-Bahçeşehir Avm: Değerleme konusu taşınmazların değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi" yöntemi sonucu ulaşılan birim satış ve kira verileri doğrultusunda, Direkt Kapitalizasyon ve Emsal Karşılaştırma Yöntemleri ile satış değerleri hesaplanmıştır. Boşluk oranının yüksek olduğu F blokta dükkan alanlarının kiralama fonksiyonları belirlenmeden küçük ve hemen hemen eşit büyüklükte alanlar halinde düzenlendiği görülmüştür. AVM'de mağaza karmasının yapılmadan düzenlenmiş olması, farklı mülkiyette dükkanların bulunması ve tek elden yönetilememesi gibi faktörler sebebiyle işletme bütünlüğünün sağlanamadığı sonuç olarak da boşluk oranlarının yüksek olduğu düşünülmektedir. İki yöntem sonucu hesaplanan değerler Emsal Karşılaştırma Analizi yöntemi ile ulaşılan değerlere yakın değerlere yuvarlatılarak satış değerleri takdir edilmiştir.

Ankara –Metrokent Avm: Nakit / Gelir akımları Analizi yaklaşımında gayrimenkuller üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilmekte, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanmaktadır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkulün net bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Değerleme çalışması bağımsız bölüm bazında kira ve satış değerlerini belirlemek amacıyla yapılmış olup konu mülklerde kira geliri elde edilebileceği ve yıl içinde ve yıllara göre enflasyon dışı değişken geliri bulunmaması nedeniyle Nakit / Gelir Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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:

| 30 Eylül 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) (*) | - | 1.386.294 | - | 1.141 | - | 13.853.320 | 4.073 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri | - | 1.386.294 | - | 1.141 | - | 13.853.320 | 4.073 |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | - | - | - | - | - | - | - |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - | - | - |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - | - |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | - | - | - |
| E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - | - | - |

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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 2017 | Alacaklar | | | | Finansal Yatırımlar | Nakit ve Nakit Benzerleri | |
|--|-------------------|----------------|-----------------|--------------|---------------------|-------------------------------|------------------------|
| | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | | Vadeli Mevduat + Ters Repo | Cari Hesap Bakiyesi |
| | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*) | - | 534.269 | - | 1.045 | - | 16.363.779 | 37.446 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri | - | 534.269 | - | 1.045 | - | 16.363.779 | 37.446 |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | - | - | - | - | - | - | - |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - | - | - |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - | - |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | - | - | - |
| E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - | - | - |

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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 30 Eylül 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) 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|-------------------|---------------|----------------|
| Alınan teminatlar | 413.095 | 370.295 |

Verilen teminat mektupları

| | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--|------------------|----------------|
| Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler | | |
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (*) | 85.000 | 85.000 |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu (**) | 3.654.000 | 40.000 |
| D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| Toplam | 3.654.000 | 125.000 |

(*) İstanbul 19.Asliye Ticaret mahkemesi nezdindeki 2016/299 Esas no.lu dava için mahkemeye verilen 16.03.2017 tarihli 85.000 TL tutarında teminat mektubudur.

(**) Bodrum gayrimenkul projesi kapsamında şantiye elektriği aboneliği için Muğla İli, Bodrum İlçesi elektrik idaresi Aydem Elektrik Parakende Satış A.Ş.'ne, verilen 11 Ekim 2017 tarihli 40.000 TL tutarında teminat mektubu ve Şirket'in Tarabya gayrimenkul projesi kapsamında imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereği verilen 3.614.000 TL tutarında teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Şirket tarafından verilen TRİ'ler 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle TL cinsindedir.

Vergi beyanları ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir. Şirket yönetimi, vergi denetiminden geçmemiş 2012-2017 arası yıllara ilişkin ileride ortaya çıkabilecek ek vergi yükümlülüğü güvenilir ve belirli bir düzeyde tahmin edilemeyeceğinden ilişikteki finansal tablolarda ilave bir karşılık ayırmamıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz 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) 30 Eylül 2018 itibariyle gayrimenkuller bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

İstanbul-Bahçeşehir Avm

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken 1.755 m²'lik kısımda T.E.K. lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. (Başlama Tarih: 02.10.1990, Bitiş Tarih: 02.09.1990 - Süre: -) Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 118,56 m²'lik kısımda 49 yıllığına irtifak hakkı vardır. (Başlama tarih: 9 Kasım 2007, Bitiş Tarih 16 Ekim 2106 - Süre 99 yıl)

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

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken 1.508 m²'lik kısımda T.E.K. lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. (Başlama Tarih: 2 Ekim 1990, Bitiş Tarih: 2 Ekim 1990 - Süre: -)

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

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

Ankara- Göksu Avm

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

Metrokent Çarşı

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

c) 30 Eylül 2018 itibariyle Şirke'in taraf olduğu dava sayısı 29 olup, söz konusu davaların konuları itibariyle sınıflaması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

| | Dava sayısı |
|---|-------------|
| İcra takipleri | 13 |
| Lehe açılan davalar | |
| - Kira alacağı ve tahliye davaları | 9 |
| Aleyhe davalar | |
| - Tasarrufu iptal davaları | 5 |
| - Aidat takibine dayalı alacak davaları | 2 |
| Toplam | 29 |

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

31. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Yoktur.

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

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

33. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK'nın Seri:II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Seri: VI, No:11, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

| Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü | | | | |
|--|--|------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| | Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | Cari Dönem (TL) | Önceki Dönem (TL) |
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(b) | 13,857,393 | 16,373,293 |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(a) | 418,581,119 | 175,936,655 |
| C | İştirakler | Md.24/(b) | 0 | 29,439,592 |
| | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) | Md.23/(f) | 0 | 0 |
| | Diğer Varlıklar | | 83,256,188 | 28,183,060 |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | Md.3/(p) | 515,694,700 | 249,932,600 |
| E | Finansal Borçlar | Md.31 | 290,795,252 | 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 | 222,644,786 | 212,936,808 |
| | Diğer Kaynaklar | | 2,254,662 | 2,971,535 |
| D | Toplam Kaynaklar | Md.3/(p) | 515,694,700 | 249,932,600 |

| | 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 |
| A2 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md.24/(b) | 13,843,013 | 16,352,424 |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d) | | 0 |
| B1 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(d) | | 0 |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler | Md.24/(c) | | 0 |
| C1 | Yabancı İştirakler | Md.24/(d) | | 0 |
| C2 | İşletmeci Şirkete İştirak | Md.28/1(a) | | 0 |
| J | Gayrinakdi Krediler | Md.31 | 3,654,000 | 125,000 |
| K | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | Md.22/(e) | | 0 |
| L | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md.22/(l) | 13,843,013 | 16,372,891 |

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

| | Portföy Sınırlamaları | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem | Asgari / Azami Oran |
|---|---|-----------------------------|------------|--------------|---------------------|
| 1 | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalarn İpotek Bedelleri | Md.22/(e) | 0% | 0% | ≤ %10 |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(a),(b) | 81% | 70% | ≥ %51 |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | Md.24/(b) | 3% | 18% | ≤ %49 |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d) | 0% | 0% | ≤ %49 |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler | Md.24/(c) | 0% | 0% | ≤ %20 |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak | Md.28/1(a) | 0% | 0% | ≤ %10 |
| 7 | Borçlanma Sınırı | Md.31 | 132% | 16% | ≤ %500 |
| 8 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md.24/(b) | 3% | 7% | ≤ %10 |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md.22/(l) | 3% | 7% | ≤ %10 |