

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

**1 Ocak – 31 Mart 2015 ara hesap dönemine ait Finansal Tabloları**

## Deniz ayrımenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### İçindekiler

	<b><u>Sayfa</u></b>
Finansal durum tablosu (Bilanço)	1
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	2
Özkaynak değişim tablosu	3
Nakit akış tablosu	5
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 – 30

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

**31 Mart 2015 tarihi itibarıyla**  
**Finansal durum tablosu**  
**(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		<b>Bağımsız denetimden geçmemiş</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Cari dönem 31 Mart 2015</b>	<b>Geçmiş dönem 31 Aralık 2014</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>18.053.320</b>	<b>14.884.032</b>
Nakit ve nakit benzerleri	6	16.878.198	14.156.463
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9	337.025	351.043
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	127.902	129.502
Peşin ödenmiş giderler	10	710.195	247.024
<b>Duran varlıklar</b>		<b>159.233.441</b>	<b>160.402.561</b>
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		-	1.041
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	127.367.158	128.137.158
Maddi duran varlıklar	12	290.438	312.916
Maddi olmayan duran varlıklar	13	124.095	138.920
Diğer duran varlıklar	15	31.451.750	31.812.526
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>177.286.761</b>	<b>175.286.593</b>
		<b>Bağımsız denetimden geçmemiş</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Cari dönem 31 Mart 2015</b>	<b>Geçmiş dönem 31 Aralık 2014</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.048.652</b>	<b>620.744</b>
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	67.997	30.461
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	251.659	247.461
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	728.996	342.822
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>145.628</b>	<b>144.771</b>
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	145.628	144.771
<b>Özkaynaklar</b>	<b>16</b>	<b>176.092.481</b>	<b>174.521.078</b>
Ödenmiş sermaye		50.000.000	50.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar		54.235.559	54.235.559
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		3.181.476	3.181.476
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		52.568.417	52.568.417
Geçmiş yıllar karları		14.535.626	9.408.064
Net dönem (zararı) / karı		1.571.403	5.127.562
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>177.286.761</b>	<b>175.286.593</b>

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

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu  
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		<b>Bağımsız denetimden geçmemiş</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>
		<b>Cari dönem</b>	<b>Geçmiş dönem</b>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>1 Ocak – 31 Mart 2015</b>	<b>1 Ocak – 31 Mart 2014</b>
<b>Kar veya zarar kısmı</b>			
Hasılat	17	2.237.450	2.237.621
Satışların maliyeti (-)	17	(477.705)	(1.000.435)
<b>Brüt (Zarar)/ Kar</b>		<b>1.759.745</b>	<b>1.237.186</b>
Genel yönetim giderleri (-)	18, 19	(833.880)	(576.323)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	574.983	200.293
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	20	(7.073)	(2.778)
<b>Esas faaliyet zararı/(karı)</b>		<b>1.493.775</b>	<b>858.378</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-
<b>Finansal gider öncesi faaliyet karı/zararı</b>		<b>1.493.775</b>	<b>858.378</b>
Finansal giderler (-) / gelirler	21	77.628	1.238
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı/(karı)</b>		<b>1.571.403</b>	<b>859.616</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem zararı/(karı)</b>		<b>1.571.403</b>	<b>859.616</b>
Pay başına kayıp/kazanç	23	0,03143	(0,00816)
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam kapsamlı gider/(gelir)</b>		<b>1.571.403</b>	<b>859.616</b>

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

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
Özkaynaklar 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	Birikmiş karlar/(zararlar)		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
							Geçmiş yıllar karları	Net dönem zararı / (karı)			
<b>1 Ocak 2014 bakiyeleri</b>	<b>16</b>	<b>50.000.000</b>	-	<b>54.235.559</b>	<b>52.568.417</b>	<b>3.181.476</b>	<b>11.836.145</b>	<b>(2.428.081)</b>	<b>169.393.516</b>	-	<b>169.393.516</b>
Geçmiş yıllar karının transferi		-	-	-	-	-	(2.428.081)	2.428.081	-	-	-
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	859.616	859.616	-	859.616
<b>31 Mart 2014 bakiyeleri</b>	<b>16</b>	<b>50.000.000</b>	-	<b>54.235.559</b>	<b>52.568.417</b>	<b>3.181.476</b>	<b>9.408.064</b>	<b>859.616</b>	<b>170.253.132</b>	-	<b>170.253.132</b>
<b>1 Ocak 2015 bakiyeleri</b>	<b>16</b>	<b>50.000.000</b>	-	<b>54.235.559</b>	<b>52.568.417</b>	<b>3.181.476</b>	<b>9.408.064</b>	<b>5.127.562</b>	<b>174.521.078</b>	-	<b>174.521.078</b>
Geçmiş yıllar karının transferi		-	-	-	-	-	5.127.562	(5.127.562)	-	-	-
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	1.571.403	1.571.403	-	1.571.403
<b>31 Mart 2015 bakiyeleri</b>	<b>16</b>	<b>50.000.000</b>	-	<b>54.235.559</b>	<b>52.568.417</b>	<b>3.181.476</b>	<b>14.535.626</b>	<b>1.571.403</b>	<b>176.092.481</b>	-	<b>176.092.481</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
Nakit akış tablosu**

	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Cari dönem	Önceki dönem
	1 Ocak- 31 Mart 2015	1 Ocak- 31 Mart 2014
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:</b>		
<b>Dönem karı/(zararı)</b>	<b>1.571.403</b>	859.616
<b>Dönem net karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler	-	(377.750)
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	<b>32.854</b>	326.034
Amortisman ve tükenme payları ile ilgili düzeltmeler	<b>201.277</b>	77.243
Yatırım amaçlı gayrimenkul makul değerlemesi	-	-
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	<b>(28.527)</b>	(207)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		
Temettü gelirleri	-	-
Faiz gelirleri	<b>350.417</b>	866.878
Vergi Ödemeleri/İadeleri	<b>(62.269)</b>	(19.242)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	<b>(115.750)</b>	(267.895)
Diğer dönen varlıklardaki net değişim	<b>(67.233)</b>	59.686
Diğer duran varlıklardaki net değişim	<b>(361.818)</b>	313.821
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklarda Artış/Azalış	<b>(350.417)</b>	-
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	-	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	<b>991.091</b>	98.131
<b>Faaliyetlerde kullanılan net nakit</b>	<b>2.161.028</b>	1.936.315
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>		
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	<b>(173.833)</b>	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satışından elde edilen nakit	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerde değişim	<b>770.000</b>	-
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>	<b>596.167</b>	-
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>		
Sermaye arttırımı	-	-
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-
Finansal Kiralama Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	-	-
Ödenen Temettüleri	-	-
Ödenen Faiz	<b>(52)</b>	-
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>	<b>(52)</b>	-
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>	<b>2.757.143</b>	1.936.315
<b>Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler</b>	<b>14.078.887</b>	8.886.560
<b>Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler</b>	<b>16.836.030</b>	10.822.875

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç 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**

Şirket, Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ünvanı ile 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.

Şirketin hissedarı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin kontrolünü elinde bulunduran Şirketin ana ortağı Denizbank A.Ş.'nin sermayesinin %99,85'ini temsil eden paylar Şirketin nihai ortağı Sberbank of Russia'a aittir.

Şirket, 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. olarak değiştirilmesine,
- 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, 02 Ocak 2014 tarih ve 8477 Sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

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 11/02/2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığımız izin başvurusuna, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20/05/2014 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 11/06/2014 tarihi itibarıyla İstanbul Ticaret Sicilinde tescil edilmiş olmuş olup, şirketlerin Devralma Yolu ile Birleşme işlemleri tamamlanmıştır.

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

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 10'dur (31 Aralık 2014: 9 kişi).

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

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç 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 2014: 50.000.000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 50.000.000 adet hisseden oluşmuştur. (31 Aralık 2014 – 1 TL - 50.000.000 adet)

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	31 Mart 2015	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2014
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0,01	5.000	0,01	5.000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	91,37	45.686.690	91,37	45.686.690
Halka Açık Kısım	(B)	8,62	4.308.310	8,62	4.308.310
		100,00	50.000.000	100,00	50.000.000

Payların Tertibi / Grubu	Pay Adedi	31 Mart 2015		31 Aralık 2014	
		Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)	Pay Adedi	Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)	Pay Adedi
A	5.000	1	5.000	1	1

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

25 Aralık 2013 tarihinde Sermayenin, 14.985.000 TL'den 50.000.000 TL'ye artırılması dolayısıyla ihraç edilen toplam 35.015.000 TL nominal değerli payların, 1 Türk Lirası nominal değerli beher pay için 2,34 TL fiyatla alıcı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'ye tahsis işlemi, Borsa İstanbul A.Ş. Toptan Satışlar Pazarı'nda (TSP) bugün gerçekleştirilmek suretiyle tamamlanmıştır. Tahsisli sermaye artırımının ardından ödenmiş sermayemiz 50.000.000 TL'sine yükselmiştir.

#### **Finansal tabloların onaylanması:**

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Nisan 2015 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Mevzuat çerçevesinde Şirketin yetkili kurullarının ve düzenleyici kurumların finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

#### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

##### 2.1 Sunuma 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") uygularlar.

Finansal tablolar gerçeğe uygun değeri ile taşınan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal yatırımlar 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.



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

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

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

#### **2.1.2 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.

### **2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

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. 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına yönelik ilke kararı (2013-2) 'Ortak Kontrolde Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi' çerçevesinde "hakların birleşmesi" yönetimi ile değerlendirmiş, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla satın alma gerçekleşmiş gibi konsolide finansal tablolarını yeniden düzenlemiş ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunum esas alınmıştır. 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.

### **2.3 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler**

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

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumları Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

#### **i) 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

##### **TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum - Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)**

Değişiklik "muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda mevcut yasal bir hakkının bulunması" ifadesinin anlamına açıklık getirmekte ve TMS 32 netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma (takas büroları gibi) sistemlerindeki uygulama alanına açıklık getirmektedir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

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

#### **TFRS Yorum 21 Vergi ve Vergi Benzeri Yükümlülükler**

Bu yorum, vergi ve vergi benzeri yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. Aynı zamanda bu yorum, vergi ve vergi benzeri yükümlülüğün sadece ilgili yasalar çerçevesinde ödemeyi ortaya çıkaran eylemin bir dönem içerisinde kademeli olarak gerçekleşmesi halinde kademeli olarak tahakkuk edebileceğine açıklık getirmektedir. Asgari bir eşik aşılması halinde ortaya çıkan bir vergi ve vergi benzeri yükümlülük, asgari eşik aşmadan yükümlülük olarak kayıtlara alınamayacaktır. Söz konusu yorum Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

#### **TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü - Finansal olmayan varlıklar için geri kazanılabilir değer açıklamaları (Değişiklik)**

TFRS 13 'Gerçeğe uygun değer ölçümlerine getirilen değişiklikten sonra TMS 36 Varlıklarda değer düşüklüğü standardındaki değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir değerlerine ilişkin bazı açıklama hükümleri değiştirilmiştir. Değişiklik, değer düşüklüğüne uğramış varlıkların (ya da bir varlık grubunun) gerçeğe uygun değerinden elden çıkarma maliyetleri düşülmüş geri kazanılabilir tutarının ölçümü ile ilgili ek açıklama hükümleri getirmiştir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### **TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme – Türev ürünlerin devri ve riskten korunma muhasebesinin devamlılığı (Değişiklik)**

Standarda getirilen değişiklik, finansal riskten korunma aracının kanunen ya da düzenlemeler sonucunda merkezi bir karşı tarafa devredilmesi durumunda riskten korunma muhasebesinin durdurulmasını zorunlu kılan hükme dar bir istisna getirmektedir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

#### **TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar (Değişiklik)**

TFRS 10 standardı yatırım şirketi tanımına uyan şirketlerin konsolidasyon hükümlerinden muaf tutulmasına ilişkin bir istisna getirmek için değiştirilmiştir. Konsolidasyon hükümlerine getirilen istisna ile yatırım şirketlerinin bağlı ortaklıklarını TFRS 9 Finansal Araçlar standardı hükümleri çerçevesinde gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirmeleri gerekmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

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

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

#### **TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama**

Aralık 2012'de yapılan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9'a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini standardın diğer safhaları KGK tarafından kabul edildikten sonra değerlendirecektir.

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

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

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

#### **TMS 19 – Tanımlanmış Fayda Planları: Çalışan Katkıları (Değişiklik)**

TMS 19'a göre tanımlanmış fayda planları muhasebeleştirilirken çalışan ya da üçüncü taraf katkıları göz önüne alınmalıdır. Değişiklik, katkı tutarı hizmet verilen yıl sayısından bağımsız ise, işletmelerin söz konusu katkıları hizmet dönemlerine yaymak yerine, hizmetin verildiği yılda hizmet maliyetinden düşerek muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik, 1 Temmuz 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

#### **TFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)**

TFRS 11, faaliyeti bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde ortaklık payı edinimi muhasebesi ile ilgili rehberlik etmesi için değiştirilmiştir. Bu değişiklik, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri'nde belirtildiği şekilde faaliyeti bir işletme teşkil eden bir müşterek faaliyette ortaklık payı edinen işletmenin, bu TFRS'de belirtilen rehberlik ile ters düşenler hariç, TFRS 3 ve diğer TFRS'lerde yer alan işletme birleşmeleri muhasebesine ilişkin tüm ilkeleri uygulamasını gerektirmektedir. Buna ek olarak, edinen işletme, TFRS 3 ve işletme birleşmeleri ile ilgili diğer TFRS'lerin gerektirdiği bilgileri açıklamalıdır. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

#### **TMS 16 ve TMS 38 – Kabul edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler)**

TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler, maddi duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

#### **TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve UMS 41 Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler (Değişiklikler)**

TMS 16'da, "taşıyıcı bitkiler"ın muhasebeleştirilmesine ilişkin bir değişiklik yapılmıştır. Yayınlanan değişiklikte üzüm asmaı, kauçuk ağacı ya da hurma ağacı gibi canlı varlık sınıfından olan taşıyıcı bitkilerin, olgunlaşma döneminden sonra bir dönemden fazla ürün verdiği ve işletmeler tarafından ürün verme ömrü süresince tutulduğu belirtilmektedir. Ancak taşıyıcı bitkiler, bir kere olgunlaştıktan sonra önemli biyolojik dönüşümden geçmedikleri için ve işlevleri imalat benzeri olduğu için, değişiklik taşıyıcı bitkilerin TMS 41 yerine TMS 16 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğini ortaya koymakta ve "maliyet modeli" ya da "yeniden değerlendirme modeli" ile değerlendirilmesine izin vermektedir. Taşıyıcı bitkilerdeki ürün ise TMS 41'deki satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer modeli ile muhasebeleştirilecektir. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### **TMS/TFRS'lerde Yıllık iyileştirmeler**

KGK, Eylül 2014'de '2010-2012 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler' ve "2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler" ile ilgili olarak aşağıdaki standart değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler 1 Temmuz 2014'den itibaren başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

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

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

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

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

##### *TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler:*

Hakediş koşulları ile ilgili tanımlar değişmiş olup sorunları gidermek için performans koşulu ve hizmet koşulu tanımlanmıştır. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

##### *TFRS 3 İşletme Birleşmeleri*

Bir işletme birleşmesindeki özkaynak olarak sınıflanmayan koşullu bedel, TFRS 9 Finansal Araçlar kapsamında olsun ya da olmasın sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değerinden ölçülerek kar veya zararda muhasebeleşir. Değişiklik işletme birleşmeleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

##### *TFRS 8 Faaliyet Bölümleri*

Değişiklikler şu şekildedir: i) Faaliyet bölümleri standardın ana ilkeleri ile tutarlı olarak birleştirilebilir/toplulaştırılabilir. ii) Faaliyet varlıklarının toplam varlıklar ile mutabakatı, bu mutabakat işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili yönetici'sine raporlanıyorsa açıklanmalıdır. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır.

##### *TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar*

TMS 16.35(a) ve TMS 38.80(a)'daki değişiklik yeniden değerlemenin aşağıdaki şekilde yapılabileceğini açıklığa kavuşturmuştur i) Varlığın brüt defter değeri piyasa değerine getirilecek şekilde düzeltilir veya ii) varlığın net defter değerinin piyasa değeri belirlenir, net defter değeri piyasa değerine gelecek şekilde brüt defter değeri oransal olarak düzeltilir. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

##### *TMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları*

Değişiklik, kilit yönetici personeli hizmeti veren yönetici işletmenin ilişkili taraf açıklamalarına tabi ilişkili bir taraf olduğunu açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

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

##### *TFRS 3 İşletme Birleşmeleri*

Değişiklik ile i) sadece iş ortaklıklarının değil müşterek anlaşmaların da TFRS 3'ün kapsamında olmadığı ve ii) bu kapsam istisnasının sadece müşterek anlaşmanın finansal tablolarındaki muhasebeleşmeye uygulanabilir olduğu açıklığa kavuşturulmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

##### *TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Karar Gerekçeleri*

TFRS 13'deki portföy istisnasının sadece finansal varlık, finansal yükümlülükler değil TMS 39 kapsamındaki diğer sözleşmelere de uygulanabileceği açıklanmıştır. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

##### *TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller*

Gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflanmasında TFRS 3 ve TMS 40'un karşılıklı ilişkisini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

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

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

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

**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**

##### ***TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü***

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

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

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

UMSK Mayıs 2014'de UFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. 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. UFRS 15, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS 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 üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

##### **UFRS 9 Finansal Araçlar – Nihai Standart (2014)**

UMSK, Temmuz 2014'te UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerine geçecek olan ve sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesi aşamalarından oluşan projesi UFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai olarak yayınlamıştır. UFRS 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 zamanında 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, UFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonun seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen sorunu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. UFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir; ancak, erken uygulamaya izin verilmektedir. Ayrıca, finansal araçların muhasebesi değiştirilmeden 'kendi kredi riski' ile ilgili değişikliklerinin tek başına erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

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

#### UMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (UMS 27’de Değişiklik)

Ağustos 2014’te UMSK, işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğini yeniden sunmak için UMS 27’de değişiklik yapmıştır. Buna göre işletmelerin bu yatırımları:

- maliyet değeriyle
- UFRS 9 (veya UMS 39)’a göre veya
- özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

İşletmelerin aynı muhasebeleştirmeyi her yatırım kategorisine uygulaması gerekmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup, geçmişe dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup, erken uygulama açıklanmalıdır. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### UFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi

UMSK, Eylül 2014’te UFRS’lerdeki yıllık iyileştirmelerini, “UFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi”ni yayınlamıştır. Doküman, değişikliklerin sonucu olarak değişikliğe uğrayan standartlar ve ilgili Gerekliler hariç, dört standarda beş değişiklik getirmektedir. Etkilenen standartlar ve değişikliklerin konuları aşağıdaki gibidir:

- UFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler – elden çıkarma yöntemlerinde değişiklik
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – hizmet sözleşmeleri; değişikliklerin UFRS 7’ye ara dönem özet finansal tablolara uygulanabilirliği
- UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – iskonto oranına ilişkin bölgesel pazar sorunu
- UMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama – bilginin ‘ara dönem finansal raporda başka bir bölümde’ açıklanması

Bu değişiklik 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir

#### UFRS 10 ve UMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklikler

UMSK, Eylül 2014’te, UFRS 10 ve UMS 28’deki bir iştirak veya iş ortaklığına verilen bir bağlı ortaklığın kontrol kaybını ele almadaki gereklilikler arasındaki tutarsızlığı gidermek için UFRS 10 ve UMS 28’de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasında, UFRS 3’te tanımlandığı şekli ile bir işletme teşkil eden varlıkların satışı veya katkısından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur. Eski bağlı ortaklıkta tutulan yatırımın gerçeğe uygun değerden yeniden ölçülmesinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, sadece ilişiksiz yatırımcıların o eski bağlı ortaklıktaki payları ölçüsünde muhasebeleştirilmelidir. İşletmelerin bu değişikliği, 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için ileriye dönük olarak uygulamaları gerekmektedir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

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

#### UFRS 10, UFRS 12 ve UMS 28: Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon istisnasının uygulanması (UFRS 10 ve UMS 28'de Değişiklik)

UMSK, Aralık 2014'te, UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar standardındaki yatırım işletmeleri istisnasının uygulanması sırasında ortaya çıkan konuları ele almak için UFRS 10, UFRS 12 ve UMS 28'de değişiklikler yapmıştır. Değişiklikler 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### UMS 1: Açıklama İnisiyatifi (UMS 1'de Değişiklik)

UMSK, Aralık 2014'te, UMS 1'de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklikler; Önemlilik, Ayrıştırma ve alt toplamlar, Dipnot yapısı, Muhasebe politikaları açıklamaları, Özkaynakta muhasebeleştirilen yatırımlardan kaynaklanan diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliklerin Şirket'in finansal tablo dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

### 2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

### 2.5 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.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

- (v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

#### Yabancı para işlemleri

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

#### Ticari alacaklar

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

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

#### Maddi duran varlıklar

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

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

	Yıllar
Makine, tesis ve cihazlar	3-5
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.



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

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

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

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

##### **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 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.

##### **Ticari borçlar**

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

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

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

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

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

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

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

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

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

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

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

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

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

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

##### **Ertelenen vergi**

Ertelenen vergi; yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

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

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

##### **Gelirlerin kaydedilmesi**

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin gerçekleşmesi koşulu aranmaktadır:

###### *Gayrimenkulün satışı*

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

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

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

###### *Hizmet gelirleri*

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

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

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

##### *Faiz gelirleri*

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

##### **Banka kredileri**

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

##### **Borçlanma maliyetleri**

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

##### **Finansal varlıklar**

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

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

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

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

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

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

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

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

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

##### **Koşullu varlık ve yükümlülükler**

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

##### **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.

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

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

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

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

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

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

Türkiye'de Kurumlar Vergisi Kanunu 13 Eylül 2006 tarih ve 5520 sayılı yasa ile değişmiştir. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Buna göre Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 2013 yılı için %20'dir (2012: %20). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (ar-ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir (GVK Geçici 61. madde kapsamında yararlanılan yatırım indirimi istisnası olması halinde yararlanılan istisna tutarı üzerinden hesaplanıp ödenen %19,8 oranındaki stopaj hariç).

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

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

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

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

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

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

##### *Tanımlanan fayda planı*

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

Şirket, ilişikteki 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.**

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

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

#### **2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

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

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

**Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi:** 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarda gerçeğe uygun değerinden taşınan 127.367.158 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır. Gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan tahmin ve varsayımlar ilgili notta açıklanmıştır.

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

Dipnot 14'de açıklandığı üzere, 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in 31.812.526 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 gerçekleştirilecek projeler neticesinde kaydedilecek hesaplanan KDV ve diğer ödenecek vergi ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi yolu ile yararlanılması planlanmaktadır.

### **3. İşletme Birleşmeleri**

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 3. İşletme Birleşmeleri (devamı)

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

### 4. İş Ortaklıkları

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Bulunmamaktadır).

### 5. Bölümlere Göre Raporlama

Bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Bulunmamaktadır).

### 6. Nakit ve nakit benzerleri

	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Banka		
- vadesiz mevduat	5.279	553
- vadeli mevduat	16.794.446	14.125.910
- bankaya verilen çekler	78.473	30.000
	<b>16.878.198</b>	<b>14.156.463</b>
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	(42.168)	(77.576)
<b>Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>16.836.030</b>	<b>14.078.887</b>

### 7. Finansal yatırımlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Bulunmamaktadır).

### 8. Kısa vadeli borçlanmalar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Bulunmamaktadır).

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar:</b>	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alıcılar	337.025	1.230.165
- Alınan çekler	-	111.401
- Alınan senetler	-	74.997
	<b>337.025</b>	<b>1.416.563</b>
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	-	(1.065.520)
<b>Ticari alacaklar, net</b>	<b>337.025</b>	<b>351.043</b>

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle şüpheli alacaklara ayrılan karşılıkların dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
1 Ocak	-	921.408
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	179.456
Dönem içinde tahsil edilen alacaklar	-	(35.344)
<b>31 Aralık itibariyle</b>	<b>-</b>	<b>1.065.520</b>

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle diğer alacaklar ve borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Bina yönetim alacakları (*)	<b>125.400</b>	127.000
Depozito ve teminatlar	<b>2.501</b>	2.502
	<b>127.901</b>	<b>129.502</b>

(\*) Şirket'in Bahçeşehir Avm ve Göksu Avm yönetimine verdiği iş avanslarıdır.



## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari borçlar:</b>	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar	66.795	29.259
- Diğer ticari borçlar	1.202	1.202
	<b>67.997</b>	<b>30.461</b>

<b>Diğer borçlar:</b>	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Depozito ve teminatlar	120.536	125.185
Dava ve mahkeme giderleri karşılığı	63.700	58.700
Diğer çeşitli borçlar	67.423	63.576
	<b>251.659</b>	<b>247.461</b>

### 10. Peşin ödenmiş giderler

	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Ciro Kira Tahakkukları	64.833	84.443
Peşin ödenen Sigorta giderleri	51.936	68.806
Peşin ödenen vergiler	150.120	87.852
Gelecek aylara ait giderler	443.306	5.923
	<b>710.195</b>	<b>247.024</b>

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	128.137.158	128.897.000
Yıl içinde alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	573.640
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	(770.000)	(2.400.000)
Değerleme etkisi	-	1.066.518
<b>31 Mart 2015 bakiyesi</b>	<b>127.367.158</b>	<b>128.137.158</b>

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

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

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

#### **İstanbul-Bahçeşehir Avm**

İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi,

- 20.284 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 265 Ada 6 Parselde kayıtlı **A1 ve A9** olarak adlandırılan villa tipi bloklar ile **D** blokta yer alan **9**, **E** blokta yer alan **6** adet ticari ünite,
- 11.546 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 267 Ada, 3 Parselde kayıtlı **F** blokta **33** adet ticari ünite ve
- 19.370 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 268 Ada 1 Parselde kayıtlı **G** blokta **10**, H blokta **7** adet ticari ünite olmak üzere,

toplam **67** adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

Bu bölüm 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 69.656.000 TL (31 Aralık 2014: 70.116.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### **Ankara- Göksu Avm**

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 90.679 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu **38** adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Bu bölüm 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 36.150.000 TL (31 Aralık 2014: 36.150.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### **Ankara –Metrokent Avm**

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 30.171 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 46477 ada 1 parselde kayıtlı, C Blok'ta konumlu **23** adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Bu bölüm 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 14.995.000 TL (31 Aralık 2014: 14.995.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### **Ankara – C Blok İş Merkezi (Metrokent Konsept Mağaza)**

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 12.290 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 46480 ada 1 parselde kayıtlı, C Blok'ta konumlu **26** adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Bu bölüm 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 3.867.390 TL (31 Aralık 2014: 3.867.390 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### **Ankara –Kreş /Ana Okulu**

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 12.290 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 46480 ada 1 parselde kayıtlı, A Blok Eğitim Tesisi niteliğindeki bir adet taşınmazdan oluşmaktadır.

Bu bölüm 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 2.698.768 TL (31 Aralık 2014: 2.698.768 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### **Düzce – Kaynaşlı**

Düzce İli, Kaynaşlı İlçesi, Darıyeribakacak Köyü, 94.416 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, G26C03BLA-B-C Pafta, 235 Parsel üzerinde yer alan "Doksanaltı Adet Konut ve Sosyal Tesis ve Tarla" nitelikli gayrimenkulde konumlu, "Mesken-Dubleks" niteliğine sahip 57 ve 59 nolu 2 adet bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Söz konusu bölümler 25 Şubat 2015 tarihinde satılmıştır.

Bu bölüm, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 310.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 12. Maddi duran varlıklar

31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Mart 2015
<b>Maliyet</b>					
Döşeme ve demirbaşlar	518.621	-	-	-	518.621
	<b>518.621</b>	-	-	-	<b>518.621</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Döşeme ve demirbaşlar	(205.705)	(22.478)	-	-	(228.183)
	<b>(205.705)</b>	<b>(22.478)</b>	-	-	<b>(228.183)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>312.916</b>	<b>(22.478)</b>	-	-	<b>290.438</b>

	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2014
<b>Maliyet</b>					
Döşeme ve demirbaşlar	518.621	-	-	-	518.621
	<b>518.621</b>	-	-	-	<b>518.621</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Döşeme ve demirbaşlar	(117.010)	(88.695)	-	-	(205.705)
	<b>(117.010)</b>	<b>(88.695)</b>	-	-	<b>(205.705)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>401.611</b>	<b>(88.695)</b>	-	-	<b>312.916</b>

### 13. Maddi olmayan duran varlıklar

31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2015
<b>Maliyet</b>				
Haklar	184.196	-	-	184.196
	<b>184.196</b>	-	-	<b>184.196</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(45.276)	(14.825)	-	(60.101)
	<b>(45.276)</b>	<b>(14.825)</b>	-	<b>(60.101)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>138.920</b>	<b>(14.825)</b>		<b>124.095</b>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 14. Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	728.996	342.822
	<b>728.996</b>	<b>342.822</b>

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar, izin karşılıkları ve personele ödenecek Vergi Harç ve Diğer Kesintilerden oluşmaktadır.

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	145.628	144.771
	<b>145.628</b>	<b>144.771</b>

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

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 3.541,37 TL (31 Aralık 2014: 3.438,22 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

### 15. Diğer duran varlıklar

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları (*)	31.451.750	31.812.526
	<b>31.451.750</b>	<b>31.812.526</b>

(\*) 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 31.451.750 TL'lik KDV alacağı oluşmuştur (31 Aralık 2014: 31.812.526 TL).

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 16. Özkaynaklar

Şirket'in ödenmiş sermayesi 50.000.000 TL (31 Aralık 2014: 50.000.000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 50.000.000 adet hisseden oluşmuştur. (31 Aralık 2014 – 1 TL – 50.000.000 adet)

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	31 Mart 2015	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2014
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0,01	5.000	0,01	5.000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	91,37	45.686.690	91,37	45.686.690
Halka Açık Kısım	(B)	8,62	4.308.310	8,62	4.308.310
Şirketin geri aldığı hisse senetleri	(B)	-	-	-	-
		<b>100,00</b>	<b>50.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>50.000.000</b>

Payların Tertibi / Grubu	Pay Adedi	31 Mart 2015 Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)	Pay Adedi	31 Aralık 2014 Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)
A	5.000	1	5.000	1

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

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

25 Aralık 2013 tarihinde Sermayenin, 14.985.000 TL'den 50.000.000 TL'ye artırılması dolayısıyla ihraç edilen toplam 35.015.000 TL nominal değerli payların, 1 Türk Lirası nominal değerli beher pay için 2,34 TL fiyatla alıcı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'ye tahsis işlemi, Borsa İstanbul A.Ş. Toptan Satışlar Pazarı'nda (TSP) bugün gerçekleştirilmek suretiyle tamamlanmıştır. Tahsisli sermaye artırımının ardından ödenmiş sermaye 50.000.000 TL'ye yükselmiştir.

### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Yasal yedekler (*)	3.181.476	3.181.476
	<b>3.181.476</b>	<b>3.181.476</b>

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 16. Özkaynaklar (devamı)

#### Kar Dağıtımı

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

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

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

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

Şirket'in 26 Mart 2015 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul'unda;

Şirketimizin 01.01.2014 - 31.12.2014 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı tebliğ hükümlerine uygun hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında 5.127.562 TL kar oluşmasına karşılık, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlara göre (1.820.496,28) TL dönem zararı oluşması nedeniyle kâr dağıtımını yapılmamasına ve yasal kayıtlarımızda bulunan zarar tutarının "Geçmiş Yıllar Kârları" hesabına aktarılmasına karar verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:XI, No:29 sayılı Tebliği'yle uyumlu Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS)'na uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre Şirketimiz 01 Ocak 2015 - 31 Mart 2015 ara faaliyet dönemini 1.571.403 TL kar ile kapatmıştır.

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

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem zararı (39.884) TL (31 Aralık 2014: (940.813) TL dönem zararı) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 8.393.714 TL'dir (31 Aralık 2014: 9.374.415 TL).

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 17. Satışlar ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak- 31 Mart 2015	1 Ocak - 31 Mart 2014
Hisse senetleri ve geçici ilmuhaber satışları	-	455.161
Kira geliri	2.066.824	1.764.372
Kamu menkul kıymet değer artış gelirleri	-	11
Ters repo faiz gelirleri	-	17.921
Kamu menkul kıymet faiz gelirleri	-	51
BPP Gelirleri	-	105
Diğer gelirler	170.626	-
	<b>2.237.450</b>	<b>2.237.621</b>

Satışların maliyeti (-)	1 Ocak- 31 Mart 2015	1 Ocak - 31 Mart 2014
Hisse senetleri ve geçici ilmuhaber satış maliyeti (-)	-	(485.067)
Vergi, resim ve harçlar (-)	(31.017)	(11.876)
Bina yönetim giderleri (-)	(446.688)	(490.739)
Sigorta giderleri (-)	-	(12.658)
Hisse senedi alım satım komisyon giderleri (-)	-	(95)
Toplam	<b>(477.705)</b>	<b>(1.000.435)</b>

### 18. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 31 Mart 2015	1 Ocak - 31 Mart 2014
Genel yönetim giderleri (-)	(833.880)	(576.323)
	<b>(833.880)</b>	<b>(576.323)</b>

### 19. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak- 31 Mart 2015	1 Ocak - 31 Mart 2014
Personel ücret ve giderleri	(370.639)	(339.496)
Genel kurul giderleri	(15.553)	(1.863)
Borsa İstanbul'a ödenen giderler	-	(526)
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	(45.165)	(34.269)
Diğer genel yönetim ve faaliyet giderleri	(402.523)	(200.169)
	<b>(833.880)</b>	<b>(576.323)</b>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 20. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

	1 Ocak- 31 Mart 2015	1 Ocak - 31 Mart 2014
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Faiz gelirleri	378.944	200.061
Diğer faaliyet gelirleri	196.039	232
	<b>574.983</b>	<b>200.293</b>

	1 Ocak- 31 Mart 2015	1 Ocak - 31 Mart 2014
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(3.595)	(2.778)
Muhtelif giderler	(3.478)	-
	<b>(7.073)</b>	<b>(2.778)</b>

### 21. Finansal gelirler ve giderler

	1 Ocak- 31 Mart 2015	1 Ocak - 31 Mart 2014
Finansman giderleri	(53)	(53)
Kur farkı gelir/(gideri)	77.681	1.291
	<b>77.628</b>	<b>1.238</b>

### 22. 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.

### 23. Hisse başına kazanç

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Mart 2014
Tedavüldeki hisse senedi adedi:		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	<b>50.000.000</b>	50.000.000
Geri alınan Şirket Hisse senetleri	-	-
31 Aralık itibarıyla (toplam)	<b>50.000.000</b>	50.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi	<b>50.000.000</b>	50.000.000
Net dönem karı / (zararı) (TL)	<b>1.571.403</b>	(407.768)
Hisse başına kar / (zarar) (TL)		
(0,01 TL nominal karşılığı) (*)	<b>0.03143</b>	(0,00816)

(\*) Şirket'in sermayesi 31 Mart 2015 itibarıyla 50.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2014: 50.000.000 adet). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2014: hisse başı 1 TL).



## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 23. Hisse başına kazanç (devamı)

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.

### 24. İlişkili taraf açıklamaları

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
DenizBank İstanbul Kurumsal Şubesi vadesiz mevduat hesabı	11.446	553
DenizBank İstanbul Kurumsal Şubesi vadeli mevduat hesabı	16.788,279	14.125.910
DenizBank İstanbul Kurumsal Şubesi tahsil çekleri	78.473	30.000
	<b>16.678.198</b>	<b>14.156.463</b>

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2015</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2014</b>
Denizbank A.Ş. (Kira gideri)	8.138	1.305
Denizbank A.Ş. (Teminat mektubu komisyonu ücreti)	50	-
Denizbank A.Ş. (Ortak gider katılımı)	5.172	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Kiralama gideri)	19.046	-
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (verilen komisyonlar)	-	96
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	4.594	4.700
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (Likidite işlemleri ücreti)	761	-
	<b>37.761</b>	<b>6.101</b>

<b>İlişkili taraflardan alınan gelirler</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2015</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2014</b>
Denizbank A.Ş. (Faiz gelirleri)	414.353	-
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	25.500	-
Denizbank A.Ş. (Diğer gelirler)	1.111	-
	<b>440.964</b>	<b>-</b>

<b>Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2015</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2015</b>
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	160.061	132.127
	<b>160.061</b>	<b>132.127</b>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### Finansal Risk Faktörleri

Şirket 31 Mart 2015 ve 31 Mart 2014 ara dönemi faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski) ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket'in finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

#### Faiz oranı riski yönetimi

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

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

#### Faiz Pozisyonu Tablosu

<b>Sabit Faizli Araçlar</b>	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b><i>Sabit faizli finansal araçlar</i></b>		
Borçlanma senetleri	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-
Banka kredileri	-	3.087.587
<b><i>Değişken faizli finansal araçlar</i></b>		
Borçlanma senetleri	-	-

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in bilançosunda alım-satım amaçlı finansal varlık bulunmamaktadır.

#### Fiyat riski

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in bilançosunda alım-satım amaçlı finansal varlık bulunmamaktadır.

#### Kredi riski

Şirket'in finansal araçlardan dolayı maruz kaldığı kredi riskine ilişkin detaylı bilgi 27'uncü dipnotta verilmiştir.

#### Kur riski yönetimi

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, finansal kiralama işlemlerinden kaynaklanan dövizli işlemleri bulunmadığından dolayı kur riskine maruz kalmamıştır.

#### Likidite risk yönetimi

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 25. 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.

31 Mart 2015							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	67.997	185.563	795.092	-	-	-	1.048.652
<b>Toplam pasifler</b>	<b>67.997</b>	<b>185.563</b>	<b>795.092</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.048.652</b>

  

31 Aralık 2014							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	30.461	590.283	-	-	-	-	620.744
<b>Toplam pasifler</b>	<b>30.461</b>	<b>590.283</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>620.744</b>

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

### 26. Finansal araçlar

Finansal Araçlar Kategorileri:

	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
<b>31 Mart 2015</b>		
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	16.878.198	16.878.198
Ticari alacaklar	337.025	337.025
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler		
Banka kredileri	-	-
Ticari borçlar	67.997	67.997
<b>31 Aralık 2014</b>		
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	14.156.463	14.156.463
Ticari alacaklar	351.043	351.043
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler		
Banka kredileri	-	-
Ticari borçlar	30.461	30.461

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 26. Finansal araçlar (devamı)

#### Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

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

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

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

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

	31 Mart 2015	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	127.367.158	-	-	127.367.158

	31 Aralık 2014	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	128.137.158	-	-	128.137.158

Yatırım amaçlı gayrimenkuller uygun değerleri bulunurken, kullanılan veriler sebebiyle seviye 3'e sınıflandırılmıştır. 31 Mart 2015 tarihinde sona eren dönem içerisinde Şirket, ikinci seviye ile birinci seviye arasında ve üçüncü seviyeye ya da üçüncü seviyeden herhangi bir transfer yapmamıştır

Değerlemeler sırasında kullanılan yöntemler ve varsayımlar şöyledir:

**İstanbul-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.

**Ankara – C Blok İş Merkezi (Metrokent Konsept Mağaza) ve A Blok Kreş/Ana Okulu:** Konu gayrimenkullerin değer tespitinde emsal karşılaştırma ve direkt gelir kapitalizasyonu yöntemleri ile satış değerleri hesaplanmış, iki yöntemden elde edilen değerlerin uyumlaştırılması ile nihai değer takdir edilmiştir.

**Ankara- Göksu Avm:** Değerleme konusu taşınmazlar aktif bir AVM bünyesinde yer almakta olup bağımsız bölüm bazında satış ve kira değerleri yapılan piyasa analizi sonucu "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile hesaplanmıştır. İkinci yöntem olarak "Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" ile de satış değerleri hesaplanmış iki yöntemden elde edilen satış değerlerinin uyumlaştırılması sonucu nihai değer takdiri yapılmıştır.

**Ankara –Metrokent Avm:** Metrokent Avm'de konumlu taşınmazlar için satış değerleri Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemleri ile hesaplanmıştır. Kira verilerine göre satış verilerinin daha tutarlı olacağı düşünülerek uyumlaştırma Emsal Karşılaştırma Analizi yöntemi lehinde yapılmıştır.

**Düzce – Kaynaşlı:** 28 Ocak 2015 tarihinde satılmış olup portföy dışı kalmıştır. (31 Aralık 2014 : "Emsal Karşılaştırma Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlamaları yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için fiyat belirlenmiştir. Bulunan emsaller konum, ulaşılabilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, mimari özellik, inşaat kalitesi, bina yaşı ve manzara gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş olup pazarlık payları dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır.)

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

### 26. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			Vadeli Mevduat	Cari Hesap Bakiyesi
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
<b>31 Mart 2015</b>							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	<b>337.025</b>	-	<b>127.901</b>	-	<b>16.794.446</b>	<b>83.752</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	16.794.446	78.473
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	337.025	-	127.901	-	-	5.279
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

### 26. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	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			
31 Aralık 2014							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	<b>351.043</b>	-	<b>129.502</b>	-	<b>14.125.910</b>	<b>30.553</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	14.125.910	30.000
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	1.416.563	-	129.502	-	-	553
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	-	(1.065.520)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 27. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

#### Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Alınan teminatlar	664.834	592.555

#### Verilen teminat mektupları

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
<b>Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	4.570	4.570
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	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>4.570</b>	<b>4.570</b>

Şirket tarafından verilen TRİ'ler 31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 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 2009 – 2015 arası yıllara ilişkin ileride ortaya çıkabilecek ek vergi yükümlülüğü güvenilir ve belirli bir düzeyde tahmin edilemeyeceğinden ilişikteki finansal tablolarda ilave bir karşılık ayırmamıştır.

b) 31 Mart 2015 itibariyle gayrimenkuller bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

#### **İstanbul-Bahçeşehir Avm**

İstanbul-Bahçeşehir Avm 265. Ada 6. Parsel üzerinde, Evrim Pınar Güzel Sağlık Hiz. Tic. A.Ş. lehine 240.000 TL bedelle kira sözleşmesi (yıllığı 96.000 TL'den 5 yıllığına lehine kira şerhi, 15 Kasım 2012) ve 1755 m<sup>2</sup>'lik kısımda TEK lehine irtifak hakkı (2 Ekim 1990) bulunmaktadır.

İstanbul-Bahçeşehir Avm 267. Ada 3. Parsel üzerinde, Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine krokisinde A ile gösterilen 118,56 m<sup>2</sup>'lik kısımda 49 yıllığına irtifak hakkı vardır (16 Kasım 2007).

İstanbul-Bahçeşehir Avm 268. Ada 1. Parsel üzerinde, 1508 m<sup>2</sup>'lik kısımda TEK lehine irtifak hakkı (20 Ekim 1990), Altınkılıçlar Kahve Kakao Ürünleri Ticaret ve Sanayi A.Ş. lehine 775.163,95 bedel karşılığında 5 yıl süreyle kira şerhi (26 Mayıs 2008), Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15 yıl süreyle kira şerhi (21 Haziran 2007) ve Üçüncü Cadde Pasta Cafe Ltd. Şti lehine toplam 2.640.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi (seneliği 528.000 TL bedelle 10 yıl süre ile, 24 Mayıs 2013) bulunmaktadır.

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

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### **İstanbul-Bahçeşehir Avm (devamı)**

Bahçeşehir Avm ile ilgili olarak 7 Ocak 2015 tarihinde Şirket'e tebliğ edilen Bakırköy 3.Asliye Ticaret Mahkemesi kararında davacı Duman Özel Sağlık Tesisleri Ltd.Şti.'nin Şirket aleyhine açtığı tasarrufun iptali davasında görevsizlik kararı verilmiştir.

#### **Ankara –Metrokent Avm**

13 numaralı bağımsız bölüm üzerinde 29.02.2012 tarihli 50202 yevmiyeli beyan: İstanbul 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 17.01.2012 tarih 2012/13 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.

#### **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.

### **28. Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

Şirket 28/01/2015 tarih ve 2015/01 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; maliki olduğu İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii, 267 Ada, 3 Parsel üzerindeki C2 Blok 53 nolu bağımsız bölümdeki mesken KDV dahil 485.000 TL bedel üzerinden Hamim İnşaat Mimarlık Mühendislik Ticaret Ltd. Şti.'ne satmıştır.

Şirket 25/02/2015 tarih ve 2015/04 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; maliki olduğu Düzce İli, Kaynaşlı İlçesi, Darıyeribakacak köyü, G26C03BLA-B-C Pafta, 235 Parsel üzerindeki 57 ve 59 nolu bağımsız bölümleri, her biri 180.000 TL+KDV (iki adedi toplam 360.000 TL+KDV) tutar üzerinden gerçek kişilere satmıştır.

Ayrıca, 7 Ocak 2015 tarihinde Şirket'e tebliğ edilen Bakırköy 3.Asliye Ticaret Mahkemesi kararında davacı Duman Özel Sağlık Tesisleri Ltd.Şti.'nin Şirket aleyhine açtığı tasarrufun iptali davasında görevsizlik kararı verilmiştir.

11 Mart 2015 tarihinde Şirket'e tebliğ edilen Bakırköy 6.Asliye Ticaret Mahkemesi kararında davacı Büleny PERUT'un Şirket aleyhine açtığı tasarrufun iptali davasında görevsizlik kararı verilmiştir.

19 Mart 2015 tarihinde Şirket'e tebliğ edilen Bakırköy 3.Asliye Ticaret Mahkemesi kararında davacı Securinet Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd.Şti.'nin Şirket aleyhine açtığı tasarrufun iptali davasında görevsizlik kararı verilmiştir.

03 Nisan 2015 tarihinde Şirket'e tebliğ edilen Bakırköy 7.Asliye Ticaret Mahkemesinde davacı Securinet Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd.Şti., Şirket aleyhine tasarrufun iptali davası açtığı mahkeme tebligatı ile öğrenilmiştir.



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

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

### **29. 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 netleşmesi sonucu oluşan 52.568.417 TL tutarındaki fark doğrudan "Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi" olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir.

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

Şirket, 31 Mart 2015 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.

31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 30. 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)	16,878,198	14,156,463
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	127,367,158	128,137,158
C	İştirakler	Md.24/(b)	0	0
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
	<b>Diğer Varlıklar</b>		33,041,405	32,992,972
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>177,286,761</b>	<b>175,286,593</b>
E	Finansal Borçlar	Md.31	0	0
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	319,656	277,922
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	0	0
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
İ	Özkaynaklar	Md.31	176,092,481	174,521,078
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		874,624	487,593
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>177,286,761</b>	<b>175,286,593</b>
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	0	0
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	16,757,557	14,048,887
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	0	0
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0	0
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	0	0
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0	0
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	4,570	4,570
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0	0
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	16,757,557	14,048,441

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 30. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	72%	73%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	10%	8%	≤ %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	0%	0%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	9%	8%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	9%	8%	≤ %10