

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

**01 Ocak 2014 - 31 Mart 2014 ara dönemine ait  
Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları**

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### İçindekiler

	<b><u>Sayfa</u></b>
Ara dönem özet konsolide finansal durum tablosu (Bilanço)	3
Ara dönem özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	4
Ara dönem özet konsolide özkaynak değişim tablosu	5
Ara dönem özet konsolide nakit akış tablosu	6
Ara dönem özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar	7 – 41

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla özet konsolide finansal durum tablosu (Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Mart 2014	Önceki dönem 31 Aralık 2013
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>11.386.433</b>	<b>10.023.954</b>
Nakit ve nakit benzerleri	6	10.822.875	8.886.560
Ticari alacaklar	9	400.572	444.836
Finansal yatırımlar	7	-	489.128
Peşin ödenmiş giderler	10	162.986	203.430
<b>Duran varlıklar</b>		<b>162.473.847</b>	<b>162.810.873</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	128.897.000	128.897.000
Maddi duran varlıklar	12	378.454	401.611
Maddi olmayan duran varlıklar		149	197
Diğer duran varlıklar	14	33.198.244	33.512.065
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>173.860.280</b>	<b>172.834.827</b>
		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot Referansları	Cari dönem 31 Mart 2014	Önceki dönem 31 Aralık 2013
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>3.515.721</b>	<b>3.355.840</b>
Ticari borçlar	9	95.025	114.963
Finansal borçlar	8	3.087.587	3.000.963
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	155.798	104.259
Diğer borçlar	9	177.311	135.655
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>91.427</b>	<b>85.471</b>
Uzun vadeli karşılıklar - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13	91.427	85.471
<b>Özkaynaklar</b>	15	<b>170.253.132</b>	<b>169.393.516</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		9.408.064	11.836.145
Net dönem (zararı) / karı		859.616	(2.428.081)
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>173.860.280</b>	<b>172.834.827</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu  
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Mart 2014	1 Ocak – 31 Mart 2013
<b>Kar veya zarar kısmı</b>			
Hasılat	16	2.237.621	6.200.760
Satışların maliyeti (-)	16	(1.000.435)	(3.138.440)
<b>Brüt (Zarar)/ Kar</b>		<b>1.237.186</b>	<b>3.062.320</b>
Genel yönetim giderleri (-)	17, 18	(576.323)	(805.802)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	200.293	(7.843.741)
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	19	(2.778)	(1.306)
<b>Esas faaliyet zararı/(karı)</b>		<b>858.378</b>	<b>(5.588.529)</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değerlendirme farkları		-	(23.575.724)
<b>Finansal giderler ve gelirler öncesi faaliyet karı/zararı</b>		<b>858.378</b>	<b>(29.164.253)</b>
Finansal giderler (-) /gelirler	20	1.238	(2.172.411)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı/(karı)</b>		<b>859.616</b>	<b>(31.336.664)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem zararı/(karı)</b>		<b>859.616</b>	<b>(31.336.664)</b>
Pay başına kayıp/kazanç	21	(0,00816)	0,00127
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam kapsamlı gider/(gelir)</b>		<b>859.616</b>	<b>(31.336.664)</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**“DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
Özet konsolide 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	Geçmiş yıllar karları	Net dönem zararı / (karı)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2013 bakiyeleri</b>	15	<b>14.985.000</b>	<b>(3.437.003)</b>	<b>5.863.908</b>	<b>(26.953.231)</b>	<b>3.154.731</b>	<b>(18.103.662)</b>	<b>(25.495.104)</b>	<b>(49.985.361)</b>	-	<b>(49.985.361)</b>
Sermaye artırımını		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geri satın alınan şirket hisselerinin satışı			3.437.003	1.451.551	-	-	-	-	4.888.554	-	4.888.554
Geçmiş yıllar karının transferi		-	-	-	-	26.745	4.040.040	(5.083.481)	(1.016.696)	-	(1.016.696)
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		-	-	-	79.521.648	-	25.899.767	30.578.585	136.000.000	-	136.000.000
Temettü ödemesi		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	(31.336.664)	(31.336.664)	-	(31.336.664)
<b>31 Mart 2013 bakiyeleri</b>	15	<b>14.985.000</b>	-	<b>7.315.459</b>	<b>52.568.417</b>	<b>3.181.476</b>	<b>11.836.145</b>	<b>(31.336.664)</b>	<b>58.549.833</b>	-	<b>58.549.833</b>
<b>1 Ocak 2014 bakiyeleri</b>	15	<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>
Sermaye artırımını		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geri satın alınan şirket hisselerinin satışı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geçmiş yıllar karının transferi		-	-	-	-	-	(2.428.081)	2.428.081	-	-	-
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	859.616	859.616	-	859.616
<b>31 Mart 2014 bakiyeleri</b>	15	<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>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
Özet konsolide nakit akış tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)**

	<b>Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmemiş Önceki dönem</b>
	<b>1 Ocak- 31 Mart 2014</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2013</b>
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:</b>		
<b>Dönem karı/(zararı)</b>	<b>859.616</b>	(31.336.664)
<b>Dönem net karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler	(377.750)	(1.711.599)
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	326.034	(2.278)
Amortisman ve Tükenme Payları İle İlgili Düzeltmeler	77.243	-
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	(207)	1.039
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		
Temettü Gelirleri	-	-
Faiz Gelirleri	866.878	2.641.015
Vergi Ödemeleri/İadeleri	(19.242)	(30.436)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(267.895)	-
Diğer Dönen Varlıklardaki Net Değişim	59.686	(39.832)
Diğer Duran Varlıklardaki Net Değişim	313.821	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklarda Artış/Azalış	-	-
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	-	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	98.131	1.026.145
<b>Faaliyetlerde kullanılan net nakit</b>	<b>1.936.315</b>	(29.452.610)
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>		
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Değişim	-	39.668.931
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>	<b>-</b>	<b>39.668.931</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>		
Sermaye Artırımı	-	-
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>	<b>1.936.315</b>	10.216.321
<b>Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler</b>	<b>8.886.560</b>	2.241.118
<b>Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler</b>	<b>10.822.875</b>	12.457.439

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 Mart 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait**

**Özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET 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 satın almıştır. Bu satın alım işlemi;

- Deniz Finansal Kiralama A.Ş.'nin maliki bulunduğu Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin beheri 1.-TL itibari kıymetindeki 339.999.996 adet payının 118.999.998,60.-TL bedelle,
- Kahraman GÜNAYDIN'ın maliki bulunduğu Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin beheri 1.-TL itibari kıymetindeki 1 adet payının 0,35.-TL bedelle,
- Şaban ÇAĞIRAN'ın maliki bulunduğu Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin beheri 1.-TL itibari kıymetindeki 1 adet payının 0,35.-TL bedelle,
- Mehmet ÇİTİL'in maliki bulunduğu Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin beheri 1.-TL itibari kıymetindeki 1 adet payının 0,35.-TL bedelle,
- Selim Efe TEOMAN'ın maliki bulunduğu Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin beheri 1.-TL itibari kıymetindeki 1 adet payının 0,35.-TL bedelle,

peşin ve nakden satın alınmak suretiyle, satın alma işlemi 31 Aralık 2013 tarihi itibariyle tamamlanmıştır.

## **DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 Mart 2014 tarihi itibarıyla**

**finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

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

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 3’dir (31 Aralık 2013: 3 kişi).

Şirket’in ticari adresi, Büyükdere Caddesi No:108/B Kat:8 Esentepe/Şişli/İstanbul olarak kayıtlıdır.

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

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

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 08 Mayıs 2014 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Mevzuat çerçevesinde Şirketin yetkili kurullarının ve düzenleyici kurumların finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

#### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

##### **Uygulanan muhasebe standartları**

İlişikteki konsolide 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 (“KGK”) 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.

##### **Kullanılan para birimi**

Şirket’in ve konsolidasyona dahil edilen şirketin 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.

##### **Konsolidasyon esasları**

Konsolide finansal tablolar ana ortaklık Deniz gayrimenkul Yatırım ortaklığı (Deniz GYO) ve Bağlı Ortaklığı’nın (hepsi birlikte “Grup” olarak adlandırılmıştır) aşağıdaki belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dâhil edilen şirketin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yasal kayıtlarına Tebliğ’e uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.



## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla

**finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Konsolidasyon esasları (devamı)

Ortak kontrol altında gerçekleşen işletme birleşmelerinin muhasebeleştirilmesinde işletme birleşmesine konu olan varlık ve yükümlükler birleşme öncesinde bağlı ortaklığın mali tablolarında gerçeğe uygun değeri ile taşınan yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında kayıtlı değerleri ile konsolide finansal tablolara alınmıştır. Kar veya zarar ve değer kapsamlı gelir tablosu işletme birleşmesinin gerçekleştiği gün itibarıyla konsolide edilmiş olup, önceki dönem finansal tabloları da karşılaştırılabilirlik amacıyla yeniden düzenlenmiştir. Bu işlemler sonucunda herhangi bir şerefiye veya negatif şerefiye hesaplanmamıştır. İştirak tutarı ile satın alınan şirketin sermayesindeki payı nispetindeki tutarın netleştirilmesi sonucu oluşan fark doğrudan özkaynaklar içerisinde “Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi” olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir.

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklık ve ortaklık oranları aşağıda gösterilmiştir:

	<b>Deniz GYO'nun doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)</b>	Deniz GYO'nun doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)
	<b>31 Mart 2014</b>	31 Aralık 2013
PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	<b>100,00</b>	100,00

### 2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

#### Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide 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 yorumların Grup'un 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. Değişiklikler 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

## **DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 Mart 2014 tarihi itibarıyla**

**finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

#### **2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler (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 aşılmadan yükümlülük olarak kayıtlara alınamayacaktır. Bu yorum 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yorumun geçmişe dönük olarak uygulanması zorunludur. Söz konusu yorum Grup için geçerli değildir ve Grup’un 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 ölçümleri’ne 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. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Grup’un 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)**

TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardına 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. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Grup’un 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. 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

## **DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 Mart 2014 tarihi itibarıyla**

**finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

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

Ara dönem özet konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide 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. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

#### **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 ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

#### **UFRS 9 Finansal Araçlar – Riskten Korunma Muhasebesi ve UFRS 9, UFRS 7 ve UMS 39’daki değişiklikler – UFRS 9 (2013)**

UMSK Kasım 2013’de, yeni riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini ve UMS 39 ve UFRS 7’deki ilgili değişiklikleri içeren UFRS 9’un yeni bir versiyonunu yayınlamıştır. İşletmeler tüm riskten korunma işlemleri için UMS 39’un riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini uygulamaya devam etmek üzere muhasebe politikası seçimi yapabilirler. Bu Standart’ın zorunlu bir geçerlilik tarihi yoktur, fakat halen uygulanabilir durumdadır ve yeni bir zorunlu geçerlilik tarihi, UMSK projenin değer düşüklüğü fazını bitirdikten sonra belirlenecektir. Geçici olarak belirlenen geçerlilik tarihi ise 1 Ocak 2018’den başlayan yıllık hesap dönemleridir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

#### **UFRS’ndeki iyileştirmeler**

UMSK, Aralık 2013’de ‘2010–2012 dönemi’ ve ‘2011–2013 Dönemi’ olmak üzere iki dizi ‘UFRS’nda Yıllık İyileştirmeler’ yayınlamıştır. Standartların “Karar Gereçekleri”ni etkileyen değişiklikler haricinde değişiklikler 1 Temmuz 2014’den itibaren geçerlidir.

## **DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 Mart 2014 tarihi itibarıyla**

**finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**Yıllık iyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi**

#### ***UFRS 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.

#### ***UFRS 3 İşletme Birleşmeleri***

Bir işletme birleşmesindeki özkaynak olarak sınıflanmayan koşullu bedel, UFRS 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.

#### ***UFRS 8 Faaliyet Bölümleri***

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

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

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

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

UMS 16.35(a) ve UMS 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.

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

#### ***UFRS 3 İşletme Birleşmeleri***

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

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

UFRS 13’deki portföy istisnasının sadece finansal varlık, finansal yükümlülüklere değil UMS 39 kapsamındaki diğer sözleşmelere de uygulanabileceği açıklanmıştır. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

## **DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 Mart 2014 tarihi itibarıyla**

**finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi (devamı)**

#### ***UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller***

Gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflanmasında UFRS 3 ve UMS 40’un karşılıklı ilişkisini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliklerin Şirket / Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

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

UMS 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 muhasebeleştirebileceklerini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik, 1 Temmuz 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

#### **KGK tarafından yayımlanan ilke kararları**

Yukarıda belirtilenlere ek olarak KGK Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına yönelik aşağıdaki ilke kararlarını yayımlamıştır. “Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi” yayınlanma tarihi itibarıyla geçerlilik kazanmıştır ancak diğer kararlar 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere uygulanmıştır.

#### **2013-1 Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi**

KGK, 20 Mayıs 2013 tarihinde finansal tablolarının yeknesak olmasını sağlamak ve denetimini kolaylaştırmak amacıyla “Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi” yayınlamıştır. Bu düzenlemede yer alan finansal tablo örnekleri, bankacılık, sigortacılık, bireysel emeklilik veya sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere kurulan finansal kuruluşlar dışında TMS’yi uygulamakla yükümlü olan şirketlerin hazırlayacakları finansal tablolara örnek teşkil etmesi amacıyla yayınlanmıştır. Şirket bu düzenlemenin gerekliliklerini yerine getirmek amacıyla sınıflama değişikliklerini yapmıştır.

#### **2013-2 Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi**

Karara göre i) ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin hakların birleşmesi (pooling of interest) yöntemi ile muhasebeleştirilmesi gerektiği, ii) dolayısıyla finansal tablolarda şerefîyeye yer verilmemesi gerektiği ve iii) hakların birleştirilmesi yöntemi uygulanırken, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi finansal tabloların düzeltilmesi ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunulması gerektiği hükme bağlanmıştır.

## **DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 Mart 2014 tarihi itibarıyla**

**finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

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 konsolide 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 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibari ile iştirak tutarı ile satın alınan şirketin sermayesindeki payı nispetindeki tutarın netleştirilmesi sonucu oluşan 52.568.417 TL tutarındaki fark doğrudan “Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi” olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir..

#### **2013-3 İntifa Senetlerinin Muhasebeleştirilmesi**

İntifa senedinin hangi durumlarda finansal bir borç hangi durumlarda ise özkaynağa dayalı finansal araç olarak muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirilmiştir. Değişikliğin Grup finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

#### **2013-4 Karşılıklı İştirak Yatırımlarının Muhasebeleştirilmesi**

Bir işletmenin iştirak yatırımı olan bir işletmede kendisine ait hisselerin bulunması durumu karşılıklı iştirak ilişkisi olarak tanımlanmış ve karşılıklı iştiraklerin muhasebeleştirilmesi konusu, yatırımın türüne ve uygulanan farklı muhasebeleştirme esaslarına bağlı olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu ilke kararı ile konu aşağıdaki üç ana başlık altında değerlendirilmiş ve her birinin muhasebeleştirme esasları belirlenmiştir.

- i) Bağlı ortaklığın, ana ortaklığın özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olması durumu,
- ii) İştiraklerin veya iş ortaklığının yatırımcı işletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olması durumu
- iii) İşletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına, TMS 39 ve TFRS 9 kapsamında muhasebeleştirdiği bir yatırımının bulunduğu işletme tarafından sahip olunması durumu.

Söz konusu kararların Grup’un finansal tablolarında veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

### **2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup’un 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.

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla

**finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

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

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

##### **İlişkili taraflar**

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

##### **Yabancı para işlemleri**

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

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 Mart 2014 tarihi itibarıyla**

**finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### Ticari alacaklar

Grup, 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.



## **DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 Mart 2014 tarihi itibarıyla**

**finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

#### **Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlardan çıkarılması, elden çıkarılmalarıyla, ya da bir yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanımdan çekilmesiyle ve bunun elden çıkarılmasından ileriye dönük hiçbir ekonomik fayda beklenmiyorsa gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar 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**

Grup, 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.

## **DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 Mart 2014 tarihi itibarıyla**

**finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

#### **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 Grup’a 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:

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

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

#### **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 yararlılardan işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dâhil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştukları tarihte giderleştirilir.

## **DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 Mart 2014 tarihi itibarıyla**

**finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

**(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”**

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

#### **Finansal varlıklar**

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

Grup, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde finansal durum tablosuna yansıtmaktadır. Grup finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkartır. Grup 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 Grup'un 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.

Grup, 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.

Grup'un 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.

#### **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.

## **DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 Mart 2014 tarihi itibarıyla**

**finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

#### **Nakit akış raporlaması**

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

#### **Pay başına kar/zarar**

Konsolide 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.

Grup, 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.

## **DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 Mart 2014 tarihi itibarıyla**

**finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

#### **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.

Bununla birlikte Şirket'in bağlı ortaklığı PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş., Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir.

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 2014 yılı için %20'dir (2013: %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 dağıtımı sayılmaz.

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

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

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

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

## **DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 Mart 2014 tarihi itibarıyla**

**finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

#### **Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları**

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmıştır.

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

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

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

**Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi:** 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Grup’un konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değerinden taşınan 128.897.000 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkülü bulunmaktadır. Gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan tahmin ve varsayımlar ilgili notta açıklanmıştır. (31 Aralık 2013 : 128.897.000 TL)

#### **Devreden KDV’nin muhasebeleştirilmesi**

Dipnot 14’de açıklandığı üzere, 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Şirket’in 33.198.244 TL tutarında devreden KDV’si bulunmaktadır. KDV alacakları Pupa Gayrimenkul’ün sahip olduğu gayrimenkulleri finansal kiralama yoluyla elde etmiş olup satın alımından önce Şirket tüm borcu kapamış olup, 33.198.244 TL tutarında KDV alacağı oluşmuştur. Şirket yönetimi tarafından bu tutarın tamamından kısa vadede yararlanılamayacağı düşünülmektedir. Bu nedenle ekli konsolide finansal tablolarda indirilecek KDV uzun vadeli bir varlık olarak sınıflandırılmıştır. Bu tutardan işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde mevcut ve ileride gerçekleşecek projeler neticesinde kaydedilecek hesaplanan KDV ve diğer ödenecek vergi ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi yolu ile yararlanılması planlanmaktadır.

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### 3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

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, sözkonusu satın alma işlemini KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına yönelik ilke kararı (2013-2) ‘Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi’ çerçevesinde değerlendirmiş, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla satın alma gerçekleşmiş gibi konsolide 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 konsolide mali tablolara gerçeğe uygun değerleri ile taşınmışlardır. Bu işlemler sonucunda herhangi bir şerefiye veya negatif şerefiye hesaplanmamıştır. İştirak tutarı ile satın alınan şirketin sermayesindeki payı nispetindeki tutarın netleştirilmesi sonucu oluşan fark doğrudan “Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi” olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir.

### 4. İŞ ORTAKLIKLARI

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

### 5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bölgelere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

### 6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Ters-repo işlemlerinden alacaklar	717.207	-
Diğer (*)	7.226	480.668
Banka		
- vadesiz mevduat	243.442	143.892
- vadeli mevduat	9.855.000	8.262.000
	<b>10.822.875</b>	<b>8.886.560</b>

(\*) Söz konusu tutar Şirket’in Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. nezdindeki cari hesabından oluşmaktadır.

Ters repo işlemlerinden alacaklar:

31 Mart 2014			
Faiz Oranı (%)	Vade Tarihi	Maliyet	Kayıtlı Değer
10,00 – 10,75	01 Nisan 2014	717.000	717.207
		<b>717.000</b>	<b>717.207</b>

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### 7. FİNANSAL YATIRIMLAR

<u>Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar</u>	<u>31 Mart 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	-	489.128
	-	489.128

<u>Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar</u>	<u>31 Aralık 2013</u>		
	<u>Maliyet</u>	<u>Makul Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
<u>Borçlanma senetleri</u>			
Devlet tahvilleri	-	-	-
Özel sektör tahvili	4.002	4.060	4.060
<u>Hisse senetleri</u>			
Borsada işlem gören hisse senetleri	862.876	485.068	485.068
	<u>866.878</u>	<u>489.128</u>	<u>489.128</u>

### 8. FİNANSAL BORÇLAR

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayları aşağıda verilmiştir:

	<u>31 Mart 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Krediler (*)	3.087.587	3.000.963
	<u>3.087.587</u>	<u>3.000.963</u>

(\*) Şirket 31 Aralık 2013 tarihinde Denizbank İstanbul Kurumsal Şubesinden PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. yatırımında kullanmak için 6 ay vadeli erken ödeme opsiyonlu %11,55 faiz oranlı 3 milyon TL kredi kullanmıştır. Bu krediden doğan 87.588 TL de faiz tahakkuku bulunmaktadır. (31 Aralık 2013: 963 TL).



## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### 9. TİCARİ ALACAK, BORÇLAR VE DİĞER BORÇLAR

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar:</b>	<b>31 Mart 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	<b>400.572</b>	444.836
<b>Ticari alacaklar, net</b>	<b>400.572</b>	444.836

<b>Ticari Borçlar:</b>	<b>31 Mart 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar	<b>95.025</b>	106.449
- Diğer ticari borçlar	-	8.514
	<b>95.025</b>	114.963

<b>Diğer borçlar</b>	<b>31 Mart 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
Depozito ve teminatlar	<b>64.192</b>	59.453
Dava ve mahkeme giderleri karşılığı	<b>65.400</b>	65.400
Diğer çeşitli borçlar	<b>47.719</b>	10.802
	<b>177.311</b>	135.655

### 10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	<b>31 Mart 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
Ciro Kira Tahakkukları	<b>40.764</b>	60.433
Peşin ödenen Sigorta giderleri	<b>3.599</b>	47.174
Peşin ödenen AVM aidat giderleri	<b>441</b>	64.154
Peşin ödenen vergiler	<b>71.654</b>	30.436
Gelecek aylara ait giderler	<b>46.528</b>	1.233
	<b>162.986</b>	203.430

## **DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 Mart 2014 tarihi itibarıyla**

**finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### **11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Şirket 31 Aralık 2013 tarihinde Denizbank Finansal Hizmetler Grubu şirketlerinden PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. şirketinin %100 payını toplam 119 milyon TL ödeyerek iştirak olarak satın almıştır. Bu satın alma sonrası PUPA gayrimenkulün elinde bulunan gayrimenkuller Şirket’e konsolide edilmiş olup, aşağıdaki bakiyelerin tamamı konsolidasyon sonucu gelen gayrimenkullerden oluşmaktadır.

<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>	<b>31 Mart 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
Ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi sebebiyle elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkuller	<b>128.897.000</b>	128.897.000
	<b>128.897.000</b>	128.897.000

#### **İSTANBUL-BAHÇESEHİR AVM**

İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 20.284,35 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 **7** adet ticari ünite, 11.546 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 267 Ada, 3 Parselde kayıtlı C2 blokta **1** adet mesken, F blokta **33** adet ticari ünite ve 19.370,58 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 268 Ada 1 Parselde kayıtlı G blokta **10**, H blokta **7** adet ticari ünite olmak üzere toplam 69 adet gayrimenkulden oluşmaktadır. Bu bölüm 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 72.175.000 TL (31 Aralık 2013: 72.175.000 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 2014 tarihi itibarıyla 14.210.000 TL (31 Aralık 2013: 14.210.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### **ANKARA –METROKENT CONCEPT MAĞAZA**

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 12.290 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 46480 ada 1 parselde kayıtlı, C Blok’ta konumlu 24 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır. Bu bölüm 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 4.465.000 TL (31 Aralık 2013: 4.465.000 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 2014 tarihi itibarıyla 1.820.000 TL (31 Aralık 2013: 1.820.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

#### ANKARA- GÖKSU AVM

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 90.679 m2 yüzölçümlü, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu 38 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır. Bu bölüm 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 35.827.000 TL (31 Aralık 2013: 35.827.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### DÜZCE – KAYNAŞLI

Düzce İli, Kaynaşlı İlçesi, Darıyeribakacak Köyü, 94.416,86 m2 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. Bu bölüm 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 400.000 TL (31 Aralık 2013: 400.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2014 tarihinde sona ara döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir. Belirtilen demirbaşların tümü ortak kontrole tabi işletme birleşmesi sebebiyle elde edilmiştir.

	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Mart 2014
<b>Maliyet</b>					
Döşeme ve demirbaşlar	518.621	-	-	-	<b>518.621</b>
	<b>518.621</b>	-	-	-	<b>518.621</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Döşeme ve demirbaşlar	(117.010)	(23.157)	-	-	<b>(140.167)</b>
	<b>(117.010)</b>	<b>(23.157)</b>	-	-	<b>(140.167)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>401.611</b>	<b>(23.157)</b>	-	-	<b>378.454</b>

	1 Ocak 2013	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2013
<b>Maliyet</b>					
Döşeme ve demirbaşlar	463.664	54.957	-	-	518.621
	463.664	54.957	-	-	518.621
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Döşeme ve demirbaşlar	(39.747)	(77.263)	-	-	(117.010)
	(39.747)	(77.263)	-	-	(117.010)
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>423.917</b>	<b>(22.306)</b>	-	-	<b>401.611</b>

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### 13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	<u>31 Mart 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	155.798	104.259
	<u><b>155.798</b></u>	<u>104.259</u>

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

	<u>31 Mart 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	91.427	85.471
	<u><b>91.427</b></u>	<u>85.471</u>

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 2014 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 3.438,22 TL (31 Aralık 2013 : 3.254,44 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. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı bağımsız aktüer çalışmasına dayandırılmıştır.

### 14. DİĞER DURAN VARLIKLAR

	<u>31 Mart 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Katma değer vergisi (“KDV”) alacakları	33.198.244	33.512.065
	<u><b>33.198.244</b></u>	<u>33.512.065</u>

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 15. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 50.000.000 TL (31 Aralık 2013: 50.000.000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 50.000.000 adet hisseden oluşmuştur. (31 Aralık 2013 – 1 TL - 50.000.000 adet)

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

<u>Ortaklar</u>	<u>Grubu</u>	<u>Pay</u>	<u>31 Mart</u>	<u>Pay</u>	<u>31 Aralık</u>
		<u>Oranı</u>	<u>2014</u>	<u>Oranı</u>	<u>2013</u>
		<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	<b>0,01</b>	<b>5.000</b>	0,01	5.000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	<b>91,37</b>	<b>45.686.690</b>	86,75	43.374.656
Halka Açık Kısım	(B)	<b>8,62</b>	<b>4.308.310</b>	13,24	6.620.344
		<b>100,00</b>	<b>50.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>50.000.000</b>

<u>Payların</u>	<u>Tertibi / Grubu</u>	<u>Pay Adedi</u>	<u>31 Mart 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>	
			<u>Yönetim Kurulu</u>	<u>Yönetim Kurulu</u>	
			<u>Üyelerini Aday</u>	<u>Üyelerini Aday</u>	
			<u>Gösterme Hakkı</u>	<u>Gösterme Hakkı</u>	
			<u>(Pay Başına)</u>	<u>(Pay Başına)</u>	
	A	<b>5.000</b>	<b>1</b>	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 sermayemiz 50.000.000 TL'sine yükselmiştir.

### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	<u>31 Mart 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
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 öngörülen kar payıdır.

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 Mart 2014 tarihi itibarıyla**

**finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### 15. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

#### **Kar Dağıtımı**

Şirketimizin 01.01.2013 - 31.12.2013 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-14.1 sayılı tebliğ hükümlerine uygun hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında (1.046.809) TL ve yasal kayıtlarında bulunan (1.163.674,14) TL dönem zararı oluşması nedeniyle kâr dağıtım yapılmamasına ve zarar tutarının “Geçmiş Yıllar Kârları” hesabına aktarılmasına 27 Mart 2014 tarihinde yapılan genel kurul toplantısında karar verilmiştir.

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.

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

Şirket’in yasal kayıtlarında bulunan dönem zararı (404.394) TL (31 Aralık 2013: (1.163.674) TL dönem zararı) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 8.970.021 TL’dir (31 Aralık 2013: 9.374.415 TL).

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### 16. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

<b>Hasılat</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2014</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2013</b>
Hisse senetleri ve geçici ilmuhaber satışları	455.161	2.679.931
Kira geliri	1.764.372	1.525.025
Hisse senedi değer artış gelirleri / (azalış giderleri)	-	1.741.883
Kamu menkul kıymet değer artış gelirleri	11	(11.440)
Ters repo faiz gelirleri	17.921	81.039
Kamu menkul kıymet faiz gelirleri	51	154.963
Temettü gelirleri	-	28.500
BPP Gelirleri	105	-
Takasbank ödünç menkul kıymetlerden alınan komisyon	-	859
	<b>2.237.621</b>	<b>6.200.760</b>

<b>Satışların maliyeti (-)</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2014</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2013</b>
Hisse senetleri ve geçici ilmuhaber satış maliyeti (-)	(485.067)	-
Devlet tahvili satış maliyeti (-)	-	(2.659.859)
Vergi, resim ve harçlar (-)	(11.876)	(20.041)
Bina yönetim giderleri (-)	(490.739)	(401.400)
Portföy yönetim gideri (-)	-	(37.500)
Sigorta giderleri (-)	(12.658)	(17.074)
Hisse senedi alım satım komisyon giderleri (-)	(95)	(2.566)
<b>Toplam</b>	<b>(1.000.435)</b>	<b>(3.138.440)</b>

### 17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	<b>1 Ocak- 31 Mart 2014</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2013</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(576.323)	(805.802)
	<b>(576.323)</b>	<b>(805.802)</b>

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### 18. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
Personel ücret ve giderleri	(339.496)	(431.126)
Genel kurul giderleri	(1.863)	(20.842)
Borsa İstanbul’a ödenen giderler	(526)	(2.711)
İç kontrol sistemi hizmet alım gideri	-	(3.540)
Risk yönetim sistemi hizmet alım gideri	-	(1.770)
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	(34.269)	(17.436)
Diğer genel yönetim ve faaliyet giderleri	(200.169)	(328.377)
	<b>(576.323)</b>	<b>(805.802)</b>

### 19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Faiz gelirleri	200.061	35.193
Diğer faaliyet gelirleri	232	(7.878.934)
	<b>200.293</b>	<b>(7.843.741)</b>

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(2.778)	(1.306)
	<b>(2.778)</b>	<b>(1.306)</b>

### 20. FİNANSAL GELİRLER ve GİDERLER

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Faiz giderleri	(53)	(1.110.510)
Kur farkı gelir/(gideri)	1.291	(1.061.901)
	<b>(1.238)</b>	<b>(2.172.411)</b>



## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla

### finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

## 21. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2014</b>	1 Ocak - 31 Mart 2013
Tedavüldeki hisse senedi adedi : 1 Ocak itibarıyla (toplam)	50.000.000	1.498.500.000
Tedavüldeki hisse senedinin Ağırlıklı ortalama adedi	50.000.000	1.462.905.460
Net dönem karı / (zararı) (TL)	(407.768)	1.857.406
Hisse başına kar / (zarar) (TL) (0,01 TL nominal karşılığı) (*)	(0,00816)	0,00127

(\*) Şirket'in sermayesi 31 Mart 2014 itibarıyla 50.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Mart 2013: 1.498.500.000 adet). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Mart 2013: hisse başı 0,01 TL).

Şirket'in 5.000 TL nominal değerli, imtiyazlı payı bulunmaktadır. Bu payların her biri yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Kar dağıtımında bu payların imtiyazı bulunmamaktadır. İmtiyazlı ve adi paylar için hisse başına kar tutarları aynıdır.

SPK'nın 10 Ağustos 2011 tarih 26/767 sayılı İlke Kararı gereği, geri alım işlemi müteakip dönemlerde, ilgili paylar elden çıkarılıncaya kadar yatırım ortaklıkları için hesaplanan birim pay değeri, toplam pay sayısından geri alınan payların çıkarılması sonucunda bulunacak tedavüldeki pay sayısı esas alınarak hesaplanır. Şirket, 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesinde yapmıştır.

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### 22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

	31 Mart 2014	31 Mart 2013
<u>Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’deki cari hesap</u>		
Nakit ve nakit benzerleri (Not 6)	7.226	136
	<b>7.226</b>	<b>136</b>
	31 Mart 2014	31 Mart 2013
Ters repo işlemleri (*)	717.207	8.508.410
	<b>717.207</b>	<b>8.508.410</b>

(\*) Bu tutar, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. aracılığı ile yapılan ters repo işleminden oluşmaktadır.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Şirket’in menkul kıymetler portföyünde Denizbank A.Ş.’ye ait özel sektör tahvili bulunmamaktadır (31 Mart 2013: Maliyeti 2.529.188 TL, kayıtlı değeri 2.604.253 TL olan Denizbank’a ait banka bonosu bulunmaktadır).

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (portföy yönetim ücreti)	-	37.500
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (verilen komisyonlar)	96	2.566
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (iç kontrol hizmeti alım ücreti)	-	3.540
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (risk yönetim hizmeti alım ücreti)	-	1.770
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	4.700	3.733
	<b>4.796</b>	<b>49.109</b>

Şirket, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) nezdindeki işlemleri için sözleşme ile Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’i temsilci olarak yetkilendirmiş ve bu hizmet karşılığında aracı kuruma yıllık 2.000 ABD Doları + BSMV hizmet bedeli ödemektedir.

Şirket hisse senedi alım satım işlemlerini aracı kurum olan Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. aracılığı ile gerçekleştirmekte olup %0,0525 oranında aracılık komisyonu ödemektedir (31 Aralık 2013: %0,0525).

Şirket, 2013 yılında Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.’ne üç ayda bir olmak üzere aylık 12.500 TL portföy yönetim ücreti ödemiştir.

Şirket, 2013 yılında Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’ne üç ayda bir olmak üzere aylık 1.000 TL + KDV iç kontrol hizmeti alım ücreti ödemiştir.

Şirket, 2013 yılında Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.’ne üç ayda bir olmak üzere aylık 500 TL + KDV risk yönetim hizmeti alım ücreti ödemiştir.

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### 22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
<u>Kira giderleri</u>		
Denizbank A.Ş.	1.305	1.049
	<b>1.305</b>	<b>1.049</b>
	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
<u>Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler</u>		
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	132.127	42.939
	<b>132.127</b>	<b>42.939</b>

### 23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

#### Finansal Risk Faktörleri

Şirket 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 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Banka kredileri	3.087.587	3.000.963
<i>Değişken faizli finansal araçlar</i>		
Borçlanma senetleri	-	-

## **DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 Mart 2014 tarihi itibarıyla**

**finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### **23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

Şirket’in bilançosunda alım-satım amaçlı finansal varlık olarak sınıfladığı devlet tahvilleri sabit faiz oranlı olduğundan faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Şirket’in finansal varlık portföyü bulunmamaktadır. (31 Aralık 2013 : TL faiz oranlarının 100 baz puan artması veya azalması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla 4.060 TL tutarındaki sabit faizli tahvil ve bonolarının rayiç değerinde ve Şirket’in net dönem karı/zararında 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 4 TL azalış/artış oluşmaktadır).

#### **Fiyat riski**

Şirket portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı piyasa (hisse senedi fiyat) riskine maruz kalmaktadır. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Şirket’in finansal varlık portföyü bulunmamaktadır. (31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla BİST’de işlem gören bu hisselerde %10’luk bir artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda, Şirket’in net kar/zararında ve dolayısıyla özkaynaklarda 48.507 TL artış /azalış oluşmaktadır).

#### **Kredi riski**

Şirket’in finansal araçlardan dolayı maruz kaldığı kredi riskine ilişkin detaylı bilgi 24’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 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, finansal kiralama işlemlerinden kaynaklanan dövizli işlemleri bulunmadığından dolayı kur riskine maruz kalmamıştır.

#### **Likidite risk yönetimi**

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

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### 23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (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 2014							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	95.025	333.109	3.087.587	-	-	-	3.515.721
<b>Toplam pasifler</b>	<b>95.025</b>	<b>333.109</b>	<b>3.087.587</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.515.721</b>

31 Aralık 2013							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	114.963	239.914	3.000.963	-	-	-	3.355.840
<b>Toplam pasifler</b>	<b>114.963</b>	<b>239.914</b>	<b>3.000.963</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.355.840</b>

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

### 24. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Araçlar Kategorileri:

<b>31 Mart 2014</b>	<b>Defter değeri</b>	<b>Gerçeğe uygun değeri</b>
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	10.822.875	10.822.875
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler		
Banka kredileri	3.087.587	3.087.587
<b>31 Aralık 2013</b>	<b>Defter değeri</b>	<b>Gerçeğe uygun değeri</b>
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	8.886.560	8.886.560
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	489.128	489.128
Finansal yükümlülükler		
Banka kredileri	3.000.963	3.000.963

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 24. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			Ters Repo	Cari Hesap Bakiyesi
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
<b>31 Mart 2014</b>							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	400.572	-	-	-	10.572.207	250.668
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	400.572	-	-	-	10.572.207	250.668
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.

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 24. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			Ters Repo	Cari Hesap Bakiyesi
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
<b>31 Aralık 2013</b>							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	444.836	-	-	489.128	8.405.892	480.668
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	443.761	-	-	489.128	8.405.892	480.668
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	-	1.075	-	-	-	-	-
- 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.

## **DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 Mart 2014 tarihi itibarıyla**

**finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

### **25. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

### **26. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 26/11/2013 tarihli 12233903-305.01.03-1082 sayılı kararı ile; Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin menkul kıymet yatırım ortaklığından gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme tadilinin uygun görülmesi talebinin, III-48.2 sayılı Menkul Kıymet Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 41. Maddesinin birinci fıkrası uyarınca genel kurul toplantısında, menkul kıymet yatırım ortaklığı statüsünden çıkma sonucunu doğuracak esas sözleşme değişikliklerine olumlu oy kullanan ortaklar dışındaki tüm ortaklara sahip oldukları her bir (B) grubu 1 TL nominal değerli Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payının düzeltilmiş tutar olan 2,3717 TL üzerinden Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından satın alınacağı yönünde bir pay alım teklifi yapılması şartıyla olumlu karşılanmıştır. Bu kapsamda 10.01.2014 tarihinde pay alım teklifine başlanmış olup Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. aracılığıyla yapılan pay alım teklifi işlemi 23 Ocak 2014 tarihinde sona ermiştir. Pay alım teklifi süresi boyunca gerçekleşen işlemlerle ilgili bilgiler aşağıda verilmiştir.

Borsa dışında (pay toplama çağrısına karşılık veren) alınan pay nominal tutar: 2.312.032 TL

Borsadan alınan pay nominal tutar: Yoktur

6 Şubat 2014 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında, Şirket sermayesini temsil eden payların ve oy haklarının tamamına (%100'üne) sahip olunan PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. 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 karar verilmiş ve 11.02.2014 tarihinde gerekli izin için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur.

### **27. EK Dipnot: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

Burada yer alan bilgiler, SPK'nın “Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlama Tebliği” uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklenmiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK'nın III-48.1 “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” (Tebliğ)'nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verilerine göre hazırlanmış olup konsolide finansal tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir. Tebliğ'in 6.maddesinin 3.fıkrasına göre halka açık ortaklıkların gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm başvurularında, ilgili tebliğin (g) bendinde yer alan, portföydeki varlıkların ortaklık aktif toplamına oranının bu Tebliğdeki sınırlamalara uygun hale getirilmesi şartının, dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden en geç 6 ay içerisinde sağlanması gerekmektedir. Aynı tebliğin geçici madde 1 fıkrasına göre Tebliğin yayım tarihinden önce payları halka arz edilmiş olan ortaklıklardan, Tebliğde yer verilen yatırım faaliyetlerine, yatırım yasaklarına ve portföy sınırlamalarına uyum sağlayamayanların, bu Tebliğin yayımı tarihinden itibaren bir yıl içinde söz konusu faaliyet, yasak ve sınırlamalara uyum sağlamaları gereklidir.



# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla  
finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)”

## 27. EK Dipnot: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü			
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	724.433
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	0
C	İştirakler	Md.24/(b)	119.000.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0
	<b>Diğer Varlıklar</b>		19.243
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>119.743.676</b>
E	Finansal Borçlar	Md.31	3.087.587
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	0
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	0
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0
İ	Özkaynaklar	Md.31	116.417.330
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		238.758
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>119.743.676</b>
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	0
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	0
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	0
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	0
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	0%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	100%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	3%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	≤ %10