

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 30 Eylül 2017 ara hesap dönemine ait
finansal tablolar**

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Finansal durum tablosu (Bilanço)	2
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Özkaynak değişim tablosu	4
Nakit akış tablosu	5
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 – 46

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu (bilanço)
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		Denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2017	Geçmiş dönem 31 Aralık 2016
Dönen varlıklar		16.187.585	5.338.654
Nakit ve nakit benzerleri	6	14.538.605	3.412.006
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9	1.158.926	1.820.166
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	2.501	2.502
Peşin ödenmiş giderler	10	487.553	103.980
Duran varlıklar		193.709.404	192.934.123
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1.041	1.041
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	164.927.000	164.527.000
Stoklar	11	2.342.923	-
Maddi duran varlıklar	12	130.412	202.124
Maddi olmayan duran varlıklar	13	169	20.319
Diğer duran varlıklar	15	26.307.859	28.183.639
Toplam varlıklar		209.896.989	198.272.777
		Denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2017	Geçmiş dönem 31 Aralık 2016
Kısa vadeli yükümlülükler		5.547.008	934.998
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	421.759	65.198
Finansal Borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	9	2.354.024	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	82.197	266.258
Ertelenmiş Gelirler	10	1.539.183	27.923
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	585.628	500.761
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	564.217	74.858
Uzun vadeli yükümlülükler		184.268	188.813
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	184.268	188.813
Özkaynaklar		204.165.713	197.148.966
Ödenmiş sermaye	16	50.000.000	50.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar		54.235.559	54.235.559
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	3.181.476	3.181.476
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	3,16	52.568.417	52.568.417
Geçmiş yıllar karları		37.163.514	24.829.003
Net dönem karı/(zararı)		7.016.747	12.334.511
Toplam kaynaklar		209.896.989	198.272.777

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait
kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

		Denetimden geçmemiş	Denetimden geçmemiş	Denetimden geçmemiş	Denetimden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	17	10.373.898	3.614.226	8.636.608	3.142.832
Satışların maliyeti (-)	17	(1.998.868)	(691.164)	(1.714.235)	(574.398)
Brüt (Zarar)/ Kar		8.375.030	2.923.062	6.922.373	2.568.434
Genel yönetim giderleri (-)	18, 19	(3.155.767)	(1.128.317)	(2.819.768)	(978.521)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	999.132	46.164	143.549	152
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	20	(8.555)	111.529	(2.475)	(492)
Esas faaliyet zararı/(karı)		6.209.840	1.952.438	4.243.679	1.589.573
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		-	-	-	-
Finansal gider öncesi faaliyet karı/(zararı)		6.209.840	1.952.438	4.243.679	1.589.573
Finansal gelirler	21	982.849	474.513	117.753	62.204
Finansal giderler (-)	21	(175.942)	(34.774)	(216.221)	(25.667)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		7.016.747	2.392.177	4.145.211	1.626.110
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		7.016.747	2.392.177	4.145.211	1.626.110
Pay başına kazanç/(kayıp)	24	0,1403	0,0478	0,0829	0.0325
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		7.016.747	2.392.177	4.145.211	1.626.110

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait
öz kaynak değişim tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

	Dipnot referansı	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler/iskontolar	Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem zararı / (karı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2016 bakiyeleri	16	50.000.000	-	54.235.559	52.568.417	3.181.476	14.535.626	10.293.377	184.814.455
Geçmiş yıllar karının transferi		-	-	-	-	-	10.293.377	(10.293.377)	-
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	4.145.211	4.145.211
30 Eylül 2016 bakiyeleri	16	50.000.000	-	54.235.559	52.568.417	3.181.476	24.829.003	4.145.211	188.959.666
1 Ocak 2017 bakiyeleri	16	50.000.000	-	54.235.559	52.568.417	3.181.476	24.829.003	12.334.511	197.148.966
Geçmiş yıllar karının transferi		-	-	-	-	-	12.334.511	(12.334.511)	-
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	7.016.747	7.016.747
30 Eylül 2017 bakiyeleri	16	50.000.000	-	54.235.559	52.568.417	3.181.476	37.163.514	7.016.747	204.165.713

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Denetimden geçmemiş Cari dönem	Denetimden geçmemiş Önceki dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:			
Dönem karı		7.016.747	4.145.211
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		7.016.747	4.145.211
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	91.862	112.777
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		801.940	76.201
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	(18.215)	(1.325)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları ile ilgili düzeltmeler)		-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		1.420.487	913.094
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklarda Artış/Azalış		-	-
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		356.561	(3.600.225)
Diğer dönen varlıklardaki net değişim		383.573	46.933
Diğer duran varlıklardaki net değişim		(1.570.079)	(1.272.801)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		2.344.686	635.802
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışlar		10.827.562	1.055.667
Alınan Faiz		807.019	55.300
Vergi ödemeleri/iadeleri	10	(119.587)	(8.387)
Faaliyetlerden sağlanan net nakit		11.514.994	1.102.580
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(400.000)	(299.700)
Yatırım faaliyetlerinden sağlanan net nakit		(400.000)	(299.700)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit değişimi		(2.418)	964.487
Finansman faaliyetlerinden sağlanan net nakit		(2.418)	964.487
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		11.112.576	1.767.367
Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	6	3.407.814	467.395
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler	6	14.520.390	2.234.762

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 12'dir (31 Aralık 2016: 11 kişi).

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in ödenmiş sermayesi 50.000.000 TL (31 Aralık 2016: 50.000.000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 50.000.000 adet hisseden oluşmuştur. (31 Aralık 2016 – 1 TL - 50.000.000 adet)

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	30 Eylül 2017	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2016
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0,01	5.000	0,01	5.000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	91,37	45.686.705	91,37	45.686.690
Halka Açık Kısım	(B)	8,62	4.308.295	8,62	4.308.310
		100,00	50.000.000	100,00	50.000.000

Payların Tertibi / Grubu	Pay Adedi	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
		Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)	Pay Adedi	Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)	Pay Adedi
A	5.000	1	5.000	1	1

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 27 Ekim 2017 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Mevzuat çerçevesinde Şirketin yetkili kurullarının ve düzenleyici kurumların finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("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 dışında, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1.2 Netleştirme/Mahsup

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

2.1.3 İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

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

2.1.4 İşlevsel ve raporlama para birimi

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

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. 1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standardı veya TFRYK yorumu bulunmamaktadır.

i)Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar

KGK, Ocak 2017'de TFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve standardın tüm gerekliliklerinin erken uygulamasına izin verilmektedir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece "gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan" olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

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

UMSK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2015'te TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

UFRS 16 Kiralama İşlemleri

UMSK Ocak 2016'da UFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 "Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat" standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)

UMSK Ocak 2016'da, UMS 12 Gelir Vergileri standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir. Değişiklikler; gerçekleşmemiş zararlar için ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi hükümleri konusunda, uygulamadaki mevcut farklılıkları gidermeyi amaçlamaktadır.

Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, değişikliklerin ilk kez uygulandığı dönem, karşılaştırmalı sunulan ilk dönemin açılış özkaynaklarındaki etki, açılış geçmiş yıllar karları/zararları ve diğer özkaynak kalemleri arasında ayrıştırılmadan, açılış geçmiş yıllar karları/zararlarında (ya da uygun olması durumunda bir diğer özkaynak kaleminde) muhasebeleştirilebilecektir. Şirket bu muafiyeti uygulaması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklama yapacaktır. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

UMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)

UMSK Ocak 2016'da, UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler, şirketin finansman faaliyetleri konusunda finansal tablo kullanıcılarına sağlanan bilgilerin iyileştirilmesi için UMS 7'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Dipnot açıklamalarındaki iyileştirmeler, şirketlerin finansal borçlarındaki değişiklikler için bilgi sağlamasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Şirket'in bu değişiklikleri ilk kez uygulamasında, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgi sunulmasına gerek yoktur. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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

UMSK Haziran 2016'da, UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili UFRS 2'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

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

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

UFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler);

UMSK Eylül 2016'da, UFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri' standardında değişiklikler yayımlamıştır. UFRS 4'de yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: 'örtük yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleyici yaklaşım (deferral approach)'. Yeni değiştirilmiş standart:

- a. Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce UFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasından oluşabilecek dalgalanmayı kar veya zarardan ziyade diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirme hakkı sağlayacaktır, ve
- b. Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere UFRS 9 Finansal Araçlar standardını isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici uygulama muafiyeti getirecektir. UFRS 9 Finansal Araçlar standardını uygulamayı erteleyen işletmeler halihazırda var olan UMS 39 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

UMSK, UMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

Bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir.

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

Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

UFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

UMSK, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, UFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- UFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması": Bu değişiklik, bazı UFRS 7 açıklamalarının, UMS 19 geçiş hükümlerinin ve UFRS 10 Yatırım İşletmeleri'nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- UFRS 12 "Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar": Bu değişiklik, işletmenin, UFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan ya da elden çıkarılacak varlık grubuna dahil olup satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları için finansal bilgileri açıklaması gerekmeyeceğine açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- UMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar": Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını UFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

UFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Yabancı para işlemleri

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

Ticari alacaklar

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

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

Maddi duran varlıklar

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

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

Yıllar

Döşeme ve demirbaşlar

3-5

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Stoklar

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

Ticari borçlar

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

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Faiz gelir ve giderleri

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Ertelenen vergi

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

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

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

Gelirlerin kaydedilmesi

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

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Hizmet gelirleri

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

Faiz gelirleri

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

Banka kredileri

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

Borçlanma maliyetleri

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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, birbir ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri dâhil olmak üzere kayda alınırlar.

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

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

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

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

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

Ertelenmiş gelirler

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit akış raporlaması

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

Pay başına kar/zarar

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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.

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

Tanımlanan fayda planı

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

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

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

Tanımlanan katkı planı

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi: 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarda gerçeğe uygun değerinden taşınan 164.927.000 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır. Gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan tahmin ve varsayımlar ilgili notta açıklanmıştır.

Devreden KDV'nin muhasebeleştirilmesi

Dipnot 15'de açıklandığı üzere, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in 26.307.859 TL tutarında devreden KDV'si bulunmaktadır. KDV alacakları, Şirketin satın alıp sonrasında birleştiği Pupa Gayrimenkul'ün sahip olduğu gayrimenkulleri finansal kiralama yoluyla elde etmiş olup satın alımından önce Şirket'in tüm borcu kapatmasından dolayı ilgili KDV alacağı oluşmuştur. Şirket yönetimi tarafından bu tutarın kısa vadede yararlanılamayacağı düşünülmektedir. Bu nedenle ekli finansal tablolarda indirilecek KDV uzun vadeli bir varlık olarak sınıflandırılmıştır. Bu tutardan işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde mevcut ve ileride gerçekleşecek projeler neticesinde kaydedilecek hesaplanan KDV ve diğer ödenecek vergi ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi yolu ile yararlanılması planlanmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

3. İşletme birleşmeleri

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

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

4. İş ortaklıkları

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

5. Bölümlere göre raporlama

Bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Banka		
- vadesiz mevduat	8.130	1.076
- vadeli mevduat	14.530.475	3.410.930
	14.538.605	3.412.006
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	(18.215)	(4.192)
Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri	14.520.390	3.407.814

		30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Vadeli mevduatlar	Faiz oranı		
TL – 30 Ekim 2017 Vadeli	%14,25	13.515.812	-
TL – 02 Ekim 2017 Vadeli	%11,50	132.083	
USD - 5 Temmuz 2017 vadeli	%3,70	882.580	
TL – 2 Ocak 2017 vadeli	%9	-	3.410.930
		14.530.475	3.410.930

7. Finansal yatırımlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

8. Kısa vadeli borçlanmalar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

9. Ticari alacak, borçlar ve diğer alacaklar ve borçlar

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari alacaklar:	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	1.158.926	1.820.166
Ticari alacaklar, net	1.158.926	1.820.166

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

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Depozito ve teminatlar (**)	2.501	2.502
	2.501	2.502

(**) Şirket'in Bahçeşehir AVM yönetimine mahkeme teminatları için verdiği bedeldir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari borçlar:	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar (*)	420.557	63.996
- Diğer ticari borçlar	1.202	1.202
	421.759	65.198

(*) 30 Eylül 2017 tarihi itibari ile yatırım amaçlı gayrimenkulleri ilgili olarak bina yönetim aidatlarından oluşmaktadır.

Finansal borçlar:	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflara ticari borçlar		
- DenizBank (*)	2.354.024	-
	2.354.024	-

(*) Şirket, DenizBank İstanbul Kurumsal Şubesinden gayrimenkul projesi yatırımında kullanmak üzere %14,75 faiz oranlı 2.352.000 TL O/N spot kredi kullanılmış olup söz konusu kredinin 30 Eylül 2017 tarihi itibariyle birikmiş faizi 2.024 TL'dir.

Diğer borçlar:	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Depozito ve teminatlar	354.875	402.849
Dava ve mahkeme giderleri karşılığı	81.400	51.400
Diğer çeşitli borçlar	149.353	46.512
	585.628	500.761

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

Peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Peşin ödenen vergiler	119.587	18.917
Gelecek aylara ait giderler	367.966	85.063
	487.553	103.980

Ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Gelecek aylara ait kira gelirleri (**)	1.539.183	27.923
	1.539.183	27.923

(**) 30 Eylül 2017 tarihi itibari ile peşin tahsil edilen kira gelirlerinin henüz kazanılmamış kısımlarından oluşmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

PUPA Gayrimenkulün aktifinde bulunan ve Birleşme işlemi sonrasında Şirketi portföyüne dahil olan gayrimenkuller aşağıdaki sıralanmaktadır. Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerleri lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlar baz alınarak belirlenmektedir. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla tutarları Aralık 2016'de gerçekleştirilen ekspertiz rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren yıla ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
1 Ocak açılış bakiyesi	164.527.000	157.381.000
Yıl içinde alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller	400.000	299.700
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-
Değerleme etkisi	-	6.846.300
Kapanış bakiyesi	164.927.000	164.527.000

İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM

İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi,

- 20.284 m² yüzölçümlü 265 Ada 6 Parselde kayıtlı **A1 ve A9** olarak adlandırılan villa tipi bloklar ile **D** blokta yer alan **9**, **E** blokta yer alan **3** adet ticari ünite,
- 11.546 m² yüzölçümlü 267 Ada, 3 Parselde kayıtlı **F** blokta **33** adet ticari ünite ve
- 19.370 m² yüzölçümlü 268 Ada 1 Parselde kayıtlı **G** blokta **10**, H blokta **7** adet ticari ünite olmak üzere,

toplam **64** adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

Bu bölüm 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, 20 Aralık 2016 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan **71.990.000 TL** (31 Aralık 2016: 71.990.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA- GÖKSU AVM

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

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

Bu bölüm 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, 19 Aralık 2016 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan **39.680.000 TL** (31 Aralık 2016: 39.280.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

ANKARA –METROKENT AVM

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

Bu bölüm 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, 9 Aralık 2016 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan **16.607.000 TL** (31 Aralık 2016: 16.607.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA – C BLOK İŞ MERKEZİ (METROKENT KONSEPT MAĞAZA)

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

Bu bölüm 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, 9 Aralık 2016 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan **6.400.000 TL** (31 Aralık 2016: 6.400.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA – A BLOK KREŞ /ANA OKULU

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

Bu bölüm 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, 9 Aralık 2016 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan **4.250.000 TL** (31 Aralık 2016: 4.250.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

KARAKÖY BİNASI

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

Bu bölüm, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, 27 Aralık 2016 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan **26.000.000 TL** piyasa değeri ile değerlendirilmiştir (31 Aralık 2016 : 26.000.00 TL).

BODRUM PROJESİ

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevkiinde toplam 23.768,38 m2 alanda Ataman Turizm ve Ticaret A.Ş. ile "Arsa Devri Karşılığı Kar Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla proje ile ilgili stoklar kaleminde aktifleştirilen harcamalar tutarı 2.342.923 TL'dir. (31 Aralık 2016 : -).

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

12. Maddi duran varlıklar

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona eren yıla ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir.

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

	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2016
Maliyet					
Döşeme ve demirbaşlar	518.621	72.000	-	-	590.621
	518.621	72.000	-	-	590.621
Birikmiş Amortisman					
Döşeme ve demirbaşlar	(294.828)	(68.307)	-	-	(363.135)
	(294.828)	(68.307)	-	-	(363.135)
Net kayıtlı değer	223.793	(68.307)	-	-	227.486

13. Maddi olmayan duran varlıklar

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren yıllara ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

13. Maddi olmayan duran varlıklar (devam)

	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2016
Maliyet				
Haklar	184.196	-	-	184.196
	184.196	-	-	184.196
Birikmiş amortisman				
Haklar	(104.578)	(44.474)	-	(149.052)
	(104.578)	(44.474)	-	(149.052)
Net kayıtlı değer	79.618	(44.474)	-	35.144

14. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	82.197	266.258
	82.197	266.258

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

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar hesabında muhasebeleştirilen 564.217 TL (31 Aralık 2016 – 74.858 TL), izin karşılıkları ve prim karşılıklarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihleri itibari ile çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar içerisinde muhasebeleştirilen kıdem karşılığı tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	30 Eylül 2016
Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin uzun vadeli karşılıklar	184.268	158.153
Dönem sonu, 30 Eylül	184.268	158.153

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

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 4.732,48 TL (31 Aralık 2016: 4.297,21 TL) tavanına tabidir.

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

14. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devam)

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5 enflasyon ve %11 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %5,71 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2016: %5,71 reel iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı bağımsız aktüer çalışmasına dayandırılmıştır.

15. Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları (*)	26.307.859	28.183.639
	26.307.859	28.183.639

(*) KDV alacaklarının tamamı ortak kontrole tabi işletme birleşmesinden kaynaklanmaktadır. Pupa Gayrimenkul sahip olduğu gayrimenkulleri finansal kiralama yolu ile elde etmiş ve satın alımdan önce tüm borcu kapamış olup, kesilen faturalar sonucu oluşan KDV alacağından kalan bakiye 26.307.859 TL'dir (31 Aralık 2016: 28.183.639 TL).

16. Özkaynaklar

Şirket'in ödenmiş sermayesi 50.000.000 TL (31 Aralık 2016: 50.000.000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 50.000.000 adet hisseden oluşmuştur. (31 Aralık 2016 – 1 TL – 50.000.000 adet)

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	30 Eylül 2017	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2016
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0,01	5.000	0,01	5.000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	91,37	45.686.705	86,75	45.686.690
Halka Açık Kısım	(B)	8,62	4.308.295	13,24	4.308.310
Şirketin geri aldığı hisse senetleri	(B)	-	-	-	-
		100,00	50.000.000	100,00	50.000.000

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

16. Özkaynaklar (devam)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Yasal yedekler (*)	3.181.476	3.181.476
	3.181.476	3.181.476

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

Kar Dağıtımı

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

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

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

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

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

Şirket'in 1 Ocak 2016 – 31 Aralık 2016 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı tebliğ hükümlerine uygun hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında 12.334.511 TL kar oluşmasına karşılık, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlara göre (1.184.997,76) TL dönem zararı oluşması nedeniyle kâr dağıtımını yapılmamasına ve yasal kayıtlarımızda bulunan zarar tutarının "Geçmiş Yıllar Kârları" hesabına aktarılmasına karar verilmiştir.

Şirket, TMS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre 1 Ocak 2017 - 30 Eylül 2017 ara faaliyet dönemini 7.016.747 TL kar ile kapatmıştır.

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem karı 2.029.327,56 TL (31 Aralık 2016: (1.184.997,76) TL dönem zararı) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 5.838.500 TL'dir (31 Aralık 2016: 3.809.172 TL).

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

16. Özkaynaklar (devam)

Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi

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

17. Satışlar ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016
Kira geliri	10.029.012	8.598.925
Diğer gelirler	344.886	37.683
	10.373.898	8.636.608

Satışların maliyeti (-)	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016
Bina yönetim giderleri (-)	(1.870.302)	(1.662.984)
Vergi, resim ve harçlar (-)	(128.566)	(51.251)
Toplam	(1.998.868)	(1.714.235)

18. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016
Genel yönetim giderleri (-)	(3.155.767)	(2.819.768)
	(3.155.767)	(2.819.768)

19. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016
Personel ücret ve giderleri	(1.746.379)	(1.696.518)
Genel kurul giderleri	(24.652)	(18.306)
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	(194.481)	(140.933)
Diğer genel yönetim ve faaliyet giderleri	(1.190.255)	(964.011)
	(3.155.767)	(2.819.768)

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

20. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Diğer faaliyet gelirleri	999.132	143.549
	999.132	143.549

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(8.555)	(2.475)
	(8.555)	(2.475)

21. Finansal gelirler ve giderler

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016
Finansal Gelirler		
Kur farkı gelirleri	175.830	61.127
Faiz gelirleri	807.019	56.626
	982.849	117.753

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016
Finansal Giderler		
Finansman giderleri	(395)	(157.842)
Kur farkı gideri	(175.547)	(58.379)
	(175.942)	(216.221)

22. Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemler itibari ile yatırım amaçlı gayrimenkuller için değerlendirme yapılmadığı için değerlendirme artışı/(azalışı) bulunmamaktadır.

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

24. Hisse başına kazanç

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016
Tedavüldeki hisse senedi adedi:		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	50.000.000	50.000.000
Geri alınan Şirket Hisse senetleri	-	-
30 Eylül itibarıyla (toplam)	50.000.000	50.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi	50.000.000	50.000.000
Net dönem karı / (zararı) (TL)	7.016.747	4.145.211
Hisse başına kar / (zarar) (TL)		
(0,01 TL nominal karşılığı) (*)	0,1403	0,0829

(*) Şirket'in sermayesi 30 Eylül 2017 itibarıyla 50.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 50.000.000 adet). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2016: hisse başı 1 TL).

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

SPK'nın 10 Ağustos 2011 tarih 26/767 sayılı İlke Kararı gereği, geri alım işlemini müteakip dönemlerde, ilgili paylar elden çıkarılıncaya kadar yatırım ortaklıkları için hesaplanan birim pay değeri, toplam pay sayısından geri alınan payların çıkarılması sonucunda bulunacak tedavüldeki pay sayısı esas alınarak hesaplanır. Şirket, 30 Eylül 2017 ve 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesinde yapmıştır.

25. İlişkili taraf açıklamaları

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Denizbank İstanbul Kurumsal Şubesi vadesiz mevduat hesabı	7.727	673
Denizbank İstanbul Kurumsal Şubesi vadeli mevduat hesabı	14.512.260	3.406.737
Denizbank İstanbul Kurumsal Şubesi tahsil çekleri	748.136	-
	15.268.123	3.407.410

İlişkili taraflardan alınan gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016
Denizbank A.Ş. (faiz gelirleri)	788.804	55.300
Denizbank A.Ş. (kira gelirleri)	378.913	147.483
	1.167.717	202.783

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

25. İlişkili taraf açıklamaları (devam)

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyenlar	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016
Denizbank A.Ş. (kira gideri)	53.040	42.077
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	395	-
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	20.819	4.865
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	48.568	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	46.358	59.633
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	7.038	5.961
İntertech Bilgi İşlem ve Paz.Tic. A.Ş. (E-Defter&Fatura uygulaması ücreti)	2.301	3.330
	178.519	115.866

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	785.972	976.762
	785.972	976.762

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki amacı; grubun gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Şirket'in sermaye ve fonlama yapısı sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir.

Finansal Risk Faktörleri

Şirket 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 yılı faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski) ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket'in finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devam)

Faiz oranı riski yönetimi

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

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit Faizli Araçlar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Borçlanma senetleri	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-
Banka kredileri	2.352.000	-
<i>Değişken faizli finansal araçlar</i>		
Borçlanma senetleri	-	-

Fiyat riski

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal varlık portföyü bulunmamaktadır (31 Aralık 2016 : Yoktur).

Kredi riski

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

Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Euro
30 Eylül 2017	3,5521	4,1924
31 Aralık 2016	3,5192	3,6939

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

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

30 Eylül 2017	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Nakit ve nakit benzerleri - ABD Doları	880.260	247.814 \$
Nakit ve nakit benzerleri - Euro	5.324	1.270 €
Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	885.584	

31 Aralık 2016	TL Karşılığı	ABD Doları
Nakit ve nakit benzerleri	733.737	208.495
Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	733.737	208.495

Kur riskine duyarlılık

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
	TL karşılığı	TL karşılığı
Kar / zarar artış	88.558	73.374
Kar / zarar (azalış)	(88.558)	(73.374)

Likidite risk yönetimi

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Likidite riski tablosu:

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

30 Eylül 2017							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	2.775.783	-	-	-	-	-	2.775.783
Toplam pasifler	2.775.783	-	-	-	-	-	2.775.783

31 Aralık 2016							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	65.198	-	-	-	-	-	65.198
Toplam pasifler	65.198	-	-	-	-	-	65.198

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

27. Finansal araçlar

Finansal Araçlar Kategorileri:

	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
30 Eylül 2017		
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	14.538.605	14.538.605
Ticari alacaklar	1.158.926	1.158.926
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler		
Kısa vadeli borçlanmalar	2.354.024	2.352.000
Ticari borçlar	421.759	421.759
31 Aralık 2016		
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	3.412.006	3.412.006
Ticari alacaklar	1.820.166	1.820.166
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler		
Kısa vadeli borçlanmalar	-	-
Ticari borçlar	65.198	65.198

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

27. Finansal araçlar (devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

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

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

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

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

	30 Eylül 2017	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	164.927.000	-	-	164.927.000

	31 Aralık 2016	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	164.527.000	-	-	164.527.000

Yatırım amaçlı gayrimenkuller uygun değerleri bulunurken, kullanılan veriler sebebiyle seviye 3'e sınıflandırılmıştır. 30 Eylül 2017 tarihinde sona eren altı aylık ara dönem içerisinde Şirket, ikinci seviye ile birinci seviye arasında ve üçüncü seviyeye ya da üçüncü seviyeden herhangi bir transfer yapmamıştır

Değerlemeler sırasında kullanılan yöntemler ve varsayımlar şöyledir:

İstanbul – Karaköy Binası: Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan piyasa araştırmaları, alınan beyanlar ve hesaplamalar doğrultusunda konu taşınmazların konum, manzara ve büyüklük özellikleri açısından çok daha avantajlı konumda olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın değerlendirme tarihi itibarı ile tadilatının devam ettiği görülmüş olup, taşınmazın mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Taşınmazlara Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ("Komple Bina" ve "Bağımsız Bölüm Bazında") ve Direkt Gelir Kapitalizasyon yöntemleri ile değer takdir edilmiştir.

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

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

27. Finansal araçlar (devamı)

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

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

27. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

30 Eylül 2017	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			Vadeli Mevduat	Cari Hesap Bakiyesi
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	1.158.926	-	2.501	-	14.530.475	8.130
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	14.512.260	8.130
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	1.158.926	-	2.501	-	18.215	8.130
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

27. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

31 Aralık 2016	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			Vadeli Mevduat + Ters Repo	Cari Hesap Bakiyesi
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	1.820.166	-	2.502	-	3.410.930	1.076
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	3.406.738	1.076
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	1.820.166	-	2.502	-	4.192	1.076
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

27. Finansal araçlar (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2017 tarihi itibari ile vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

28. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Alınan teminatlar	354.875	403.799

Verilen teminat mektupları

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	85.000	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	40.000	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	125.000	-

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

Bodrum gayrimenkul projesi lapsedinde şantiye elektriği aboneliği için Muğla İli, Bodrum İlçesi elektrik idaresi Aydem Elektrik Parakende Satış A.Ş.'ne, verilen 11.10.2017 tarihli 40.000 TL tutarında teminat mektubudur.

Şirket tarafından verilen TRİ'ler 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle TL cinsindedir.

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

28. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

b) 30 Eylül 2017 itibariyle gayrimenkuller bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

İstanbul-Bahçeşehir Avm

İstanbul-Bahçeşehir Avm 265. Ada 6. Parsel üzerinde, Evrim Pınar Güzel Sağlık Hiz. Tic. A.Ş. lehine 240.000 TL bedelle kira sözleşmesi (yıllığı 96.000 TL'den 5 yıllığına lehine kira şerhi, 15 Kasım 2012) ve 1755 m2'lik kısımda TEK lehine irtifak hakkı (2 Ekim 1990) bulunmaktadır.

İstanbul-Bahçeşehir Avm 267. Ada 3. Parsel üzerinde, Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine krokisinde A ile gösterilen 118,56 m2'lik kısımda 49 yıllığına irtifak hakkı vardır (16 Kasım 2007).

İstanbul-Bahçeşehir Avm 268. Ada 1. Parsel üzerinde, 1508 m2'lik kısımda TEK lehine irtifak hakkı (20 Ekim 1990), Altınkılıçlar Kahve Kakao Ürünleri Ticaret ve Sanayi A.Ş. lehine 775.163,95 bedel karşılığında 5 yıl süreyle kira şerhi (26 Mayıs 2008), Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15 yıl süreyle kira şerhi (21 Haziran 2007) ve Üçüncü Cadde Pasta Cafe Ltd. Şti. lehine 1.320.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Seneliği 264.000 TL bedelle 10 yıl süre ile 24 Mayıs 2013)

Ankara- Göksu Avm

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

29. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Yoktur.

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	14,538,605	3,412,006
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	167,269,923	164,527,000
C	İştirakler	Md.24/(b)	0	0
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
	Diğer Varlıklar		28,088,461	30,333,771
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	209,896,989	198,272,777
E	Finansal Borçlar	Md.31	2,354,024	0
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	0	0
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	0	0
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
İ	Özkaynaklar	Md.31	204,165,713	197,148,966
	Diğer Kaynaklar		3,377,252	1,123,811
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	209,896,989	198,272,777

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	0	0
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	14,538,605	3,407,814
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	2,342,923	0
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0	0
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	0	0
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0	0
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	125,000	0
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0	0
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	14,538,202	3,407,411

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	80%	83%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	7%	2%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	1%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	1%	0%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	7%	2%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	7%	2%	≤ %10