

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 30 Haziran 2018 ara hesap dönemine
ait finansal tablolar ve bağımsız sınırlı
denetim raporu**

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Finansal tablolar ile ilgili bağımsız sınırlı denetim raporu	1
Finansal durum tablosu (Bilanço)	2
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Özkaynak değişim tablosu	4
Nakit akış tablosu	5
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 – 49

Ara Dönem Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2018 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal tabloların, Şirket'in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren 6 aylık döneme ilişkin nakit akışlarının Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



31 Temmuz 2018
İstanbul, Türkiye

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

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Haziran 2018	Geçmiş dönem 31 Aralık 2017
Dönen varlıklar		39.722.750	18.279.772
Nakit ve nakit benzerleri	6	11.900.235	16.401.225
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9	1.499.658	534.269
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	200.100	-
Peşin ödenmiş giderler	10	26.122.757	1.344.278
Duran varlıklar		454.284.432	231.681.287
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1.041	1.045
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	174.171.974	171.466.975
Stoklar	12	253.794.434	33.912.499
Maddi duran varlıklar	13	98.780	116.663
Maddi olmayan duran varlıklar	14	-	15
Diğer duran varlıklar	16	26.218.203	26.184.090
Toplam varlıklar		494.007.182	249.961.059
		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Haziran 2018	Geçmiş dönem 31 Aralık 2017
Kısa vadeli yükümlülükler		42.246.599	13.163.278
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	753.141	641.008
Kısa vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara borçlanmalar	8	-	5.359.141
- İlişkili olmayan taraflardan borçlanmalar	8	21.664.285	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	128.303	579.107
Ertelenmiş Gelirler	10	12.531.609	875.059
Diğer kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	640.804	113.901
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	17	81.400	81.400
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	6.447.057	5.513.662
Uzun vadeli yükümlülükler		233.779.519	23.860.973
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	9, 27	205.777.154	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	27.802.326	23.646.011
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	200.039	214.962
Özkaynaklar		217.981.064	212.936.808
Ödenmiş sermaye	18	50.000.000	50.000.000
Geri alınan paylar (-)	18	(763.287)	-
Paylara ilişkin primler/iskontolar		52.530.224	54.235.559
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	3.181.476	3.181.476
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	3,18	52.568.417	52.568.417
Geçmiş yıllar karları		52.951.356	37.163.514
Net dönem karı/(zararı)		7.512.878	15.787.842
Toplam kaynaklar		494.007.182	249.961.059

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2018 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait
kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
	referansları	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017	1 Nisan – 30 Haziran 2017
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	19	7.027.414	3.410.149	6.759.672	3.465.988
Satışların maliyeti (-)	19,21	(2.072.291)	(1.059.887)	(1.307.704)	(777.039)
Brüt (Zarar)/ Kar		4.955.123	2.350.262	5.451.968	2.688.949
Genel yönetim giderleri (-)	20,21	(2.542.809)	(1.236.092)	(2.027.450)	(810.098)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20,21	(449.444)	(449.444)	-	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	434.117	(63.476)	952.968	547.486
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	22	(5.019)	(2.903)	(120.084)	(118.477)
Esas faaliyet zararı/(karı)		2.391.968	598.347	4.257.402	2.307.860
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	4.066.309	26.309	-	-
Finansal gider öncesi faaliyet karı/(zararı)		6.458.277	624.656	4.257.402	2.307.860
Finansal gelirler	23	3.552.263	2.781.444	508.336	279.153
Finansal giderler (-)	23	(2.497.662)	138.760	(141.168)	(41.202)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		7.512.878	3.544.860	4.624.570	2.545.811
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		7.512.878	3.544.860	4.624.570	2.545.811
Pay başına kazanç/(kayıp)	26	0,1526	0,0790	0,0925	0,0509
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		7.512.878	3.544.860	4.624.570	2.545.811

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Haziran 2018 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait
öz kaynak değişim tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)**

	Dipnot referansı	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler/iskontolar	Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem zararı / (karı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2017 bakiyeleri	18	50.000.000	-	54.235.559	52.568.417	3.181.476	24.829.003	12.334.511	197.148.966
Geçmiş yıllar karının transferi		-	-	-	-	-	12.334.511	(12.334.511)	-
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	4.624.570	4.624.570
30 Haziran 2017 bakiyeleri	18	50.000.000	-	54.235.559	52.568.417	3.181.476	37.163.514	4.624.570	201.773.536
1 Ocak 2018 bakiyeleri	18	50.000.000	-	54.235.559	52.568.417	3.181.476	37.163.514	15.787.842	212.936.808
Geri Alınan Paylar (-)		-	(763.287)	(1.705.335)	-	-	-	-	(2.468.622)
Geçmiş yıllar karının transferi		-	-	-	-	-	15.787.842	(15.787.842)	-
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	7.512.878	7.512.878
30 Haziran 2018 bakiyeleri	18	50.000.000	(763.287)	52.530.224	52.568.417	3.181.476	52.951.356	7.512.878	217.981.064

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2018 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

	Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem	Sınırlı denetimden geçmiş Önceki dönem	
Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017	
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:			
Dönem karı	7.512.878	4.624.570	
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı	7.512.878	4.624.570	
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13, 14	17.898	70.481
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		161.121	183.048
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	(519.887)	(376.744)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları ile ilgili düzeltmeler)	11	(4.040.000)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(26.309)	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	17	81.980	55.019
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(1.126.510)	(1.399.335)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		112.133	(6.906)
Stoklardaki değişim		(219.431.370)	-
Diğer dönen varlıklardaki net değişim		(24.896.794)	(85.336)
Diğer duran varlıklardaki net değişim		(34.109)	1.725.744
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		222.502.608	2.332.298
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışlar	(19.686.361)	7.122.839	
Alınan Faiz		536.631	371.169
Vergi ödemeleri/iadeleri	10	(81.783)	(56.070)
Faaliyetlerden sağlanan net nakit	(19.231.513)	7.437.938	
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(289.999)	(400.000)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	11	1.651.309	-
Yatırım faaliyetlerinden sağlanan net nakit	1.361.310	(400.000)	
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		21.213.720	-
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(5.359.141)	-
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(2.468.622)	-
Finansman faaliyetlerinden sağlanan net nakit	13.385.957	-	
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış	(4.484.246)	7.037.938	
Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	6	16.380.356	3.407.814
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler	6	11.896.110	10.445.752

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2018 tarihinde sona eren altı 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 Haziran 2018 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 14'dür (31 Aralık 2017: 12 kişi).

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

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

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

Payların Tertibi / Grubu	Pay Adedi	30 Haziran 2018		31 Aralık 2017	
		Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)	Pay Adedi	Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)	Pay Adedi
A	5.000	1	5.000	1	5.000

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

Bağlı Ortaklık

Şirket'in bağlı ortaklığı, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

	Faaliyet konusu
Gündem Otel Turizm Anonim Şirketi ("Gündem")	Otel İşletmeciliği

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

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

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 31 Temmuz 2018 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Mevzuat çerçevesinde Şirketin yetkili kurullarının ve düzenleyici kurumların finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

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

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

Şirket'in işlevsel (geçerli) para birimi Türk Lirası ("TL")'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.

2.1.2 Netleştirme/Mahsup

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

2.1.3 İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

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

2.1.4 İşlevsel ve raporlama para birimi

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

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

TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

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

TFRS 9 Finansal Araçlar

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

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri' standardında değişiklikler yayınlamıştır. TFRS 4'te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleyici yaklaşım (deferral approach)'. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

KGK'nın 19 Aralık 2017'de yayımladığı bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

KGK Aralık 2017’de, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması”: Bu değişiklik, bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri’nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.
- TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”: Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018’de TFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16 ve TMS 17 ile ilgili yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişikliklerle KGK, TFRS 9'un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9'u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleşmediği ve özü itibari ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulayacaktır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir

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

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

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

TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

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

ele almaktadır.

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

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

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

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

UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (UFRS 9 Değişiklik)

Ekim 2017'de, UMSK, bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için UFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır. UFRS 9'u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile, belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebileceklerdir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

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

- UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar — UFRS 3'teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. UFRS 11'deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- UMS 12 Gelir Vergileri — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- UMS 23 Borçlanma Maliyetleri — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

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

UMSK Şubat 2018'de muhasebe uygulamalarını uyumlu hale getirmek ve karar verme sürecinde konuya ilişkin daha fazla bilgi sağlamak için UMS 19 Değişiklikler "Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme"yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleştikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu değişiklikleri erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

Yabancı para işlemleri

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

Ticari alacaklar

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi duran varlıklar

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

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

	Yıllar
Döşeme ve demirbaşlar	3-5

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Stoklar

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

Ticari borçlar

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

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

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

Faiz gelir ve giderleri

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

Ertelenmiş vergi

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Gelirlerin kaydedilmesi

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

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Hizmet gelirleri

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

Faiz gelirleri

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

Banka kredileri

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

Borçlanma maliyetleri

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal varlıklar

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

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

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

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

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

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

Ertelenmiş gelirler

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

Tanımlanan fayda planı

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

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

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

Tanımlanan katkı planı

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibariyle 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 Haziran 2018 tarihi itibariyle Şirket'in finansal tablolarda gerçeğe uygun değerinden taşınan 174.171.974 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır. Gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan tahmin ve varsayımlar ilgili notta açıklanmıştır.

Devreden KDV'nin muhasebeleştirilmesi

Dipnot 16'da açıklandığı üzere, 30 Haziran 2018 tarihi itibariyle Şirket'in 26.218.203 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 Haziran 2018 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

3. İşletme birleşmeleri

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

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

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

b) Gündem Otel Turizm Anonim Şirketi

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

4. İş ortaklıkları

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

5. Bölümlere göre raporlama

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

6. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Banka		
- vadesiz mevduat	5.468	37.446
- vadeli mevduat	11.894.767	16.363.779
	11.900.235	16.401.225
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	(4.125)	(20.869)
Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri	11.896.110	16.380.356

Vadeli mevduatlar	Faiz oranı	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
TL – 2 Temmuz 2018 vadeli	%15,50	51.736	-
EUR - 30 Temmuz 2018 vadeli	%1,60	1.112.730	-
EUR - 2 Temmuz 2018 vadeli	%1,20	504.158	-
EUR - 2 Temmuz 2018 vadeli	%0,25	407.740	-
USD - 2 Temmuz 2018 vadeli	% 2,50	238.943	-
TL – 30 Ocak 2018 Vadeli	14,40%	-	13.515.978
TL – 2 Ocak 2018 Vadeli	11,50%	-	550.520
USD – 2 Ocak 2018 Vadeli	3,60%	-	933.013
EUR – 2 Ocak 2018 Vadeli	1,70%	-	1.364.268

7. Finansal yatırımlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

8. Kısa vadeli borçlanmalar

Finansal Borçlar	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		
- Borçlanma Aracı İhracı (*)	21.664.285	-
İlişkili taraflara finansal borçlar		
- DenizBank (**)	-	5.359.141
	21.664.285	5.359.141

(*) Şirket, 11 Mayıs 2018 tarihinde 8 Ağustos 2018 vadeli %15,20 yıllık basit faiz oranlı 22.000.000 TL nominal tutarlı borçlanma aracı ihraç etmiştir.

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

9. Ticari alacak, borçlar ve diğer alacaklar ve borçlar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari alacaklar:	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (1)	1.499.658	534.269
Ticari alacaklar, net	1.499.658	534.269

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Diğer (2)	200.100	-
Toplam	200.100	-

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari borçlar:	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar - Satıcılar (3)	753.141	641.008
Toplam	753.141	641.008

Diğer borçlar:	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Depozito ve teminatlar	413.095	370.293
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (4)	5.901.324	5.143.369
Diğer çeşitli borçlar	132.638	-
Toplam	6.447.057	5.513.662

Uzun vadeli diğer borçlar	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (4)	27.802.326	23.646.011
İlişkili taraflara diğer borçlar (5)	205.777.154	-

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

(2) 2017 yılına ait Vergi Dairesi'nden iade alınacak olan, mevduat stopaj tutarlı toplamıdır.

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

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

(5) İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde proje geliştirmek üzere, bu parseller üzerindeki Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile tesis edilmiş hak ve yükümlülükler ilişkili taraf DenizBank A.Ş. ile imzalanan devir sözleşmesi ile 48 ay vadeli 47 milyon USD karşılığı devir alınarak "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır. 30 Haziran 2018 tarihi itibariyle ilgili tutarın etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmiş tutarı Türk Lirası olarak 205.777.154 TL'dir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

Peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar (*)	25.392.883	1.034.030
Peşin ödenen vergiler	81.783	200.100
Gelecek aylara ait giderler	648.091	110.148
Toplam	26.122.757	1.344.278

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

Ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Alınan sipariş avansları (**)	12.493.324	-
Gelecek aylara ait kira gelirleri (***)	38.285	875.059
Toplam	12.531.609	875.059

(**) Söz konusu tutarın 11.857.424 TL'si Bodrum Projesi kapsamında yapılan satışlar dolayısı ile oluşan avanslardan oluşmaktadır.

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket 31 Aralık 2013 tarihinde Denizbank Finansal Hizmetler Grubu şirketlerinden PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. şirketinin %100 payını toplam 119 milyon TL ödeyerek iştirak olarak satın almıştır. Bu satın alma sonrası, PUPA Gayrimenkul'ün Türk Ticaret Kanunu, Kurumlar Vergisi Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği hükümleri çerçevesinde tüm aktif ve pasiflerinin bir bütün halinde Şirket tarafından devir alınmak suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşme yöntemi ile birleştirilmesine Şirketin 06/02/2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında karar verilmiş ve 11/02/2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan izin başvurusuna, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20/05/2014 tarih 394/5150 sayılı onay yazısı ile izin verilmiş ve 11/06/2014 tarihi 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 Haziran 2018 tarihi itibarıyla tutarları Aralık 2017'de gerçekleştirilen ekspertiz rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
1 Ocak açılış bakiyesi	171.466.975	164.527.000
Yıl içinde alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	400.000
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	(1.625.000)	-
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları	289.999	-
Değerleme etkisi	4.040.000	6.539.975
Kapanış bakiyesi	174.171.974	171.466.975

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devam)

İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM

İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi,

- 20.284 m² yüzölçümlü 265 Ada 6 Parselde kayıtlı **A1 ve A9** olarak adlandırılan villa tipi bloklar ile **D** blokta yer alan **9**, **E** blokta yer alan **3** adet ticari ünite,
- 11.086 m² yüzölçümlü 267 Ada, 3 Parselde kayıtlı **F** blokta **27** 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 **58** adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

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

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

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

Bu bölüm 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan **71.755.000 TL** (31 Aralık 2017: 73.380.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA- GÖKSU AVM

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 90.679 m² yüzölçümlü, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu **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 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan **41.209.293 TL** (31 Aralık 2017: 41.209.293 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA –METROKENT 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.

Dönem içinde bağımsız 5,10,18, 25, 26 ve 28 bölümlerin kullanıma hazır hale getirmek için harcanan 289.999 TL (KDV hariç) inşaat ve dekorasyon masrafı aktifleştirilmiştir.

Bu bölüm 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, 19 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan **17.254.681 TL** (31 Aralık 2017: 17.254.682 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA – C BLOK İŞ MERKEZİ (METROKENT KONSEPT MAĞAZA)

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

Bu bölüm 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, 19 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan **6.770.000 TL** (31 Aralık 2017: 6.770.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

KARAKÖY BİNASI

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

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

12. Stoklar

<u>Uzun vadeli stoklar</u>	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Bodrum Projesi (*)	46.431.529	33.912.499
Tarabya Projesi (**)	207.362.905	-
Toplam	253.794.434	33.912.499

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

Ayrıca Şirket, aynı proje alanında 24 Kasım 2017 tarihi itibarıyla, proje alanını genişletmek, daha verimli bir mimari proje çalışabilmek ve satışa esas üniteleri daha değerli kılmak adına stratejik önemi ve sinerji değeri olan komşu 928 ada, 3 parselde kayıtlı yüzölçümü 4.469,75 m2 olan gayrimenkulün mülkiyet sahibi Gündem Otel Turizm A.Ş.'nin mevcut ortaklarının ortaklık paylarının tamamı (%100'ü), 48 ay vadeli toplam 29.439.592 TL (6.348.160 Avro) alım bedeli üzerinden satın almıştır.

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

13. Maddi duran varlıklar

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Haziran 2018
Maliyet					
Döşeme ve demirbaşlar	593.315	-	-	-	593.315
	593.315	-	-	-	593.315
Birikmiş Amortisman					
Döşeme ve demirbaşlar	(476.652)	(17.883)	-	-	(494.535)
	(476.652)	(17.883)	-	-	(494.535)
Net kayıtlı değer	116.663	(17.883)	-	-	98.780

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Haziran 2017
Maliyet					
Döşeme ve demirbaşlar	590.621	-	-	-	590.621
	590.621	-	-	-	590.621
Birikmiş Amortisman					
Döşeme ve demirbaşlar	(388.497)	(50.561)	-	-	(439.058)
	(388.497)	(50.561)	-	-	(439.058)
Net kayıtlı değer	202.124	(50.561)	-	-	151.563

14. Maddi olmayan duran varlıklar

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

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2018
Maliyet				
Haklar	184.196	-	-	184.196
	184.196	-	-	184.196
Birikmiş amortisman				
Haklar	(184.181)	(15)	-	(184.196)
	(184.181)	(15)	-	(184.196)
Net kayıtlı değer	15	(15)	-	-

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

14. Maddi olmayan duran varlıklar (devam)

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2017
Maliyet				
Haklar	184.196	-	-	184.196
	184.196	-	-	184.196
Birikmiş amortisman				
Haklar	(163.877)	(19.920)	-	(183.797)
	(163.877)	(19.920)	-	(183.797)
Net kayıtlı değer	20.319	(19.920)		399

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	128.303	579.107
Toplam	128.303	579.107

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

16. Diğer duran varlıklar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları (*)	26.218.203	26.184.090
Toplam	26.218.203	26.184.090

(*) KDV alacaklarının tamamı ortak kontrole tabi işletme birleşmesinden kaynaklanmaktadır. Pupa Gayrimenkul sahip olduğu gayrimenkulleri finansal kiralama yolu ile elde etmiş ve satın alımdan önce tüm borcu kapamış olup, kesilen faturalar sonucu oluşan KDV alacağından kalan bakiye 26.218.203 TL'dir (31 Aralık 2017: 26.184.090 TL).

17. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar

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

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İzin karşılığı	210.804	113.901
Prim Karşılığı	430.000	-
Dava karşılığı	81.400	81.400
Toplam	722.204	195.301

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

17. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar (devam)

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

	30 Haziran 2017	30 Haziran 2017
1 Ocak itibari ile karşılık	113.901	74.858
Dönem için hareket	96.903	58.049
Ödenen izin (-)	-	-
Dönem sonu, 30 Haziran	210.804	132.907

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

	30 Haziran 2018	30 Haziran 2017
1 Ocak itibari ile karşılık	214.962	188.813
Dönem için hareket	(14.923)	(3.030)
Ödenen kıdem tazminatı (-)	-	-
Dönem sonu, 30 Haziran	200.039	185.783

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 Haziran 2018 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 5.001,76 TL (31 Aralık 2017: 4.732,48 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %6,5 enflasyon ve %11,5 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,69 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2017: %4,69 reel iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı bağımsız aktüer çalışmasına dayandırılmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

18. Özkaynaklar

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

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

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

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

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

Geri Alınan Paylar

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

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Yasal yedekler (*)	3.181.476	3.181.476
Toplam	3.181.476	3.181.476

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

18. Özkaynaklar (devam)

Kar Dağıtımı

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

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

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

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

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

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

Şirket, TMS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre 1 Ocak 2018 - 30 Haziran 2018 ara faaliyet dönemini 7.512.878 TL kar ile kapatmıştır.

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar.

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem zararı (41.767.685) TL (31 Aralık 2017: 2.704.492 TL dönem zararı) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 5.070.131 TL'dir (31 Aralık 2017: 6.513.664 TL).

Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

19. Satışlar ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017
Kira geliri	7.014.821	6.657.235
Diğer gelirler	12.593	102.437
Toplam	7.027.414	6.759.672

Satışların maliyeti (-)	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017
Bina yönetim giderleri (-)	(2.045.335)	(1.189.802)
Vergi, resim ve harçlar (-)	(26.956)	(117.902)
Toplam	(2.072.291)	(1.307.704)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

Genel yönetim giderleri (-)	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017
	(2.542.809)	(2.027.450)
Toplam	(2.542.809)	(2.027.450)

Pazarlama satış dağıtım giderleri	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017
Reklam ve tanıtım giderleri (*)	(449.444)	-
Toplam	(449.444)	-

(*) Pazarlama satış dağıtım gideri olan 449.444 TL'nin tamamı şirketin Bodrum projesi için yaptığı reklam ve tanıtım giderlerinden oluşmaktadır.

21. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017
Bina yönetim giderleri	(2.045.335)	(1.189.802)
Personel ücret ve giderleri	(1.382.698)	(1.134.391)
Genel kurul giderleri	(42.178)	(24.652)
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	(308.225)	(153.583)
Reklam ve tanıtım giderleri	(449.444)	-
Vergi, resim ve harçlar	(26.956)	(117.902)
Diğer genel yönetim ve faaliyet giderleri	(809.708)	(714.824)
Toplam	(5.064.544)	(3.099.350)

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

22. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Diğer faaliyet gelirleri	434.117	952.968
Toplam	434.117	952.968

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(5.019)	(8.084)
Diğer giderler	-	(112.000)
Toplam	(5.019)	(120.084)

23. Finansal gelirler ve giderler

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017
Finansal Gelirler		
Kur farkı gelirleri	3.032.376	131.592
Faiz gelirleri	519.887	376.744
Toplam	3.552.263	508.336

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017
Finansal Giderler		
Finansman giderleri	(709)	(264)
Kur farkı gideri	(2.496.953)	(140.904)
Toplam	(2.497.662)	(141.168)

24. Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme artışı (Not 11)	4.040.000	-
Gayrimenkul satış karı	26.309	-

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

26. Hisse başına kazanç

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017
Tedavüldeki hisse senedi adedi:		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	50.000.000	50.000.000
Geri alınan Şirket Hisse senetleri	(763.287)	-
30 Haziran itibarıyla (toplam)	49.236.713	50.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi	49.236.713	50.000.000
Net dönem karı / (zararı) (TL)	7.512.878	4.624.570
Hisse başına kar / (zarar) (TL) (0,01 TL nominal karşılığı) (*)	0,1526	0,0925

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

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

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

27. İlişkili taraf açıklamaları

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

İlişkili taraflara diğer borçlar	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Denizbank A.Ş. (Not 9)	205.777.154	-
Toplam	205.777.154	-
Kısa vadeli borçlanmalar	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Denizbank A.Ş.	-	5.359.141
	-	5.359.141

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

27. İlişkili taraf açıklamaları (devam)

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Denizbank Maslak Ticari Şubesi vadesiz mevduat hesabı	1.459	37.310
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	11.890.642	16.342.643
Denizbank Maslak Ticari Şubesi Tahsil Çekleri	618.702	-
Toplam	12.510.803	16.379.953

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyona	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017
Denizbank A.Ş. (kira gideri)	40.559	35.786
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	12.204	264
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	21.278	3.673
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtmaları)	10.894	-
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	162.423	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	37.592	30.355
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	81.559	7.038
İntertech Bilgi İşlem ve Paz.Tic. A.Ş. (E-Defter uygulaması ücreti)	1.191	600
Toplam	367.700	78.226

İlişkili taraflardan alınan gelirler	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017
Denizbank A.Ş. (faiz gelirleri)	515.745	366.977
Denizbank A.Ş. (kira gelirleri)	241.969	201.606
Toplam	757.714	568.583

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	731.148	512.095
Toplam	731.148	512.095

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Finansal Risk Faktörleri

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

Faiz oranı riski yönetimi

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

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit Faizli Araçlar	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Borçlanma senetleri	21.664.285	28.665.116
Diğer borçlar	239.480.804	-
Banka kredileri	-	5.359.141
<i>Değişken faizli finansal araçlar</i>		
Borçlanma senetleri	-	-

Fiyat riski

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal varlık portföyü bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Yoktur).

Kredi riski

Şirket'in finansal araçlardan dolayı maruz kaldığı kredi riskine ilişkin detaylı bilgi 29'uncu dipnotta verilmiştir.

Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

	ABD Doları
30 Haziran 2018	4,5607
31 Aralık 2017	3,7719

	EURO
30 Haziran 2018	5,3092
31 Aralık 2017	4,5155

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

30 Haziran 2018	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Nakit ve nakit benzerleri - ABD Doları	1.089.752	238.944 \$
Nakit ve nakit benzerleri - Euro	10.749.141	2.024.625 €
Borç senetleri - Euro	(33.703.650)	(6.348.160) €
Diğer borçlar – ABD Doları	(205.777.154)	(45.119.643) \$
Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(227.641.911)	

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

Kur riskine duyarlılık

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

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
	Yabancı para TL karşılığı	Yabancı para TL karşılığı
Kar / zarar artış	22.764.191	2.637.247
Kar / zarar (azalış)	(22.764.191)	(2.637.247)

Likidite risk yönetimi

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Likidite riski tablosu:

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

30 Haziran 2018							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	-	753.141	-	-	-	-	753.141
Kısa vadeli borçlanmalar	-	21.664.285	-	-	-	-	21.664.285
Borç senetleri	-	-	5.901.324	27.802.326	-	-	33.703.650
Diğer borçlar	-	-	-	205.777.154	-	-	205.777.154
Toplam	-	22.417.426	5.901.324	233.579.480	-	-	261.898.230

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

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

29. Finansal araçlar

Finansal Araçlar Kategorileri:

30 Haziran 2018	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	11.900.235	11.900.235
Ticari alacaklar	1.499.658	1.499.658
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler		
Kısa vadeli borçlanmalar	21.664.285	21.664.285
Ticari borçlar	753.141	753.141
Diğer borçlar	239.480.804	239.480.804

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

29. Finansal araçlar (devam)

31 Aralık 2017	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	16.401.225	16.401.225
Ticari alacaklar	534.269	534.269
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler		
Kısa vadeli borçlanmalar	5.359.141	5.359.141
Ticari borçlar	641.008	641.008
Diğer borçlar	28.665.116	28.665.116

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 Haziran 2018	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	174.171.974	-	-	174.171.974
	31 Aralık 2017	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	171.466.975	-	-	171.466.975

Yatırım amaçlı gayrimenkuller uygun değerleri bulunurken, kullanılan veriler sebebiyle seviye 3'e sınıflandırılmıştır. 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren altı aylık ara dönem içerisinde Şirket, ikinci seviye ile birinci seviye arasında ve üçüncü seviyeye ya da üçüncü seviyeden herhangi bir transfer yapmamıştır.

Değerlemeler sırasında kullanılan yöntemler ve varsayımlar şöyledir:

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

29. Finansal araçlar (devam)

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

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 Haziran 2018 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			Vadeli Mevduat	Cari Hesap Bakiyesi
30 Haziran 2018	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	1.499.658	-	201.141	-	11.894.767	5.468
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	1.499.658	-	201.141	-	11.894.767	5.468
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 Haziran 2018 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

29. Finansal araçlar (devamı)

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

Şirket'in 30 Haziran 2018 tarihi itibarı ile vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Alınan teminatlar	413.095	370.295

Verilen teminat mektupları

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (*)	85.000	85.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu (**)	4.248.000	40.000
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	4.333.000	125.000

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

(**) Bodrum gayrimenkul projesi kapsamında şantiye elektriği aboneliği için Muğla İli, Bodrum İlçesi elektrik idaresi Aydem Elektrik Parakende Satış A.Ş.'ne, verilen 11 Ekim 2017 tarihli 40.000 TL tutarında teminat mektubu ve Şirket'in Tarabya gayrimenkul projesi kapsamında imzalanan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi gereği verilen 4.208.000 TL tutarında teminat mektubundan oluşmaktadır.

Şirket tarafından verilen TRİ'ler 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla 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 Haziran 2018 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

b) 30 Haziran 2018 itibariyle gayrimenkuller bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

İstanbul-Bahçeşehir Avm

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

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

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

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

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

Ankara- Göksu Avm

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

Metrokent Çarşı

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

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

31. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket, 13 Temmuz 2018 tarih ve 2018/30 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değişik vadelerde, Türk Lirası cinsinden, 250 milyon TL'ye kadar borçlanma araçlarının yurt içinde halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satış yoluyla ihraç etmek için 17 Temmuz 2018 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. Eş zamanlı olarak 17 Temmuz 2018 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.'ne borçlanma ihraç başvuru ile ilgili olarak, işlem görme başvurusu yapılmıştır.

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

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

33. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	11.900.235	16.373.293
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	427.966.409	175.936.655
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	29.439.592
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		54.140.539	28.183.060
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	494.007.182	249.932.600
E	Finansal Borçlar	Md.31	21.664.285	34.024.257
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	Md.31	217.981.064	212.936.808
	Diğer Kaynaklar		254.361.833	2.971.535
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	494.007.182	249.932.600
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	11.894.767	16.352.423
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	4.333.000	125.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	11.894.767	16.372.891

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	87%	70%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	2%	18%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	12%	16%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2%	7%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	2%	7%	≤ %10