

**DEKS YATIRIM A.Ő.**

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....</b>	<b>1-2</b>
<b>KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI .....</b>	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI .....</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....</b>	<b>5</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>	<b>6-32</b>
NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7
NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	15
NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	19
NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR.....	20
NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR.....	20
NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	21
NOT 8 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR .....	22
NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER .....	22
NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	22
NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı) .....	23
NOT 11 - STOKLAR.....	23
NOT 12 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI .....	23
NOT 13 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	23
NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	23
NOT 15 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR .....	24
NOT 16 - ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	24
NOT 17 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR .....	24
NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ .....	24
NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	25
NOT 20 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ.....	26
NOT 21 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	26
NOT 22 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ .....	26
NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	27
NOT 24 - PAY BAŞINA KAZANÇ .....	28
NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	28
NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	29
NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)	
<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>	
NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)...	32
NOT 28 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	32

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Cari Dönem 30.09.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>3.073.888</b>	<b>12.299.545</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	502.016	1.389.021
Finansal yatırımlar	5	-	-
Ticari alacaklar	7	1.895.190	9.427.478
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 25	140.825	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	1.754.365	9.427.478
Diğer alacaklar	8	423.825	425.621
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		423.825	425.621
Peşin ödenmiş giderler	9	-	854.118
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	23	-	-
Diğer dönen varlıklar	17	252.857	203.307
<b>Duran varlıklar</b>		<b>501.932.224</b>	<b>490.554.245</b>
Ticari alacaklar	7	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	-	-
Finansal yatırımlar	5	-	-
Stoklar	11	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	501.489.960	488.870.800
Maddi duran varlıklar		174.031	193.836
Kullanım Hakkı Varlıkları		266.461	-
Maddi olmayan duran varlıklar		1.772	2.360
Peşin ödenmiş giderler	9	-	1.487.249
Ertelenmiş vergi varlığı	23	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>505.006.112</b>	<b>502.853.790</b>

Takip eden açıklama ve notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Cari Dönem 30.09.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>58.905.885</b>	<b>111.497.728</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	28.430.748	62.169.045
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	6	69.767	-
Ticari borçlar	7	13.028.502	11.718.229
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7,25	383.797	1.198.556
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	12.644.705	10.519.673
Diğer borçlar	8	7.150.306	26.058.615
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		7.150.306	26.058.615
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler		-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	-	-
Kısa vadeli karşılıklar	15	1.018.267	2.527.516
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	-	-
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	1.018.267	2.527.516
Dönem karı vergi yükümlülüğü	23	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	9.208.295	9.024.323
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>257.622.371</b>	<b>208.379.030</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	190.334.830	143.850.000
Uzun vadeli kiralama işlemleri	6	-	-
Ticari borçlar	7	-	-
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7,25	-	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		-	-
Diğer borçlar	8	-	-
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (UV)		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar (UV)		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		-	-
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	-	-
Ertelenmiş gelirler	16	-	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	67.287.541	64.529.030
<b>Özkaynaklar</b>		<b>188.477.856</b>	<b>182.977.032</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>154.330.875</b>	<b>149.035.654</b>
Ödenmiş sermaye	18	13.050.000	13.050.000
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)	18	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		-	-
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	18	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		72.458.810	67.886.200
- Yabancı para çevrim farkları		72.458.810	67.886.200
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	-	-
Geçmiş yıl karları		68.099.454	47.728.984
Net dönem karı		722.611	20.370.470
Kontrol gücü olmayan paylar		34.146.981	33.941.378
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>505.006.112</b>	<b>502.853.790</b>

Takip eden açıklama ve notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA**  
**ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	19	46.558.502	52.031.751
Satışların Maliyeti (-)	19	(24.537.062)	(23.933.936)
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>		<b>22.021.440</b>	<b>28.097.815</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	20	(872.337)	(299.201)
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(7.355.325)	(8.157.157)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		239.238	8.884.810
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(3.126.710)	(8.134.360)
<b>ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)</b>		<b>10.906.306</b>	<b>20.391.907</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)</b>		<b>10.906.306</b>	<b>20.391.907</b>
Finansman Gelirleri		-	-
Finansman Giderleri (-)	22	(7.775.407)	(16.697.013)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>3.130.899</b>	<b>3.694.894</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)</b>			
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	23	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	23	(2.202.685)	(898.468)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>928.214</b>	<b>2.796.426</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER</b>			
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)		-	-
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>928.214</b>	<b>2.796.426</b>
<b>Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		205.603	519.795
Ana Ortaklık Payları		722.611	2.276.631
<b>Pay Başına Kazanç</b>		<b>(0,0553)</b>	<b>0,1745</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		(0,0553)	0,1745
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		-	-
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>			
Yabancı Para Çevrim Farkları		4.572.610	59.513.669
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>5.500.824</b>	<b>62.710.095</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>5.500.824</b>	<b>62.710.095</b>

Takip eden açıklama ve notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Cari Dönem	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Birikmiş Karlar Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
01.01.2019 İtibariyle Bakiye	18	<b>13.050.000</b>	-	-	<b>67.886.200</b>	-	<b>47.728.984</b>	<b>20.370.470</b>	<b>149.035.654</b>	<b>33.941.378</b>	<b>182.977.032</b>
Transferler	18	-	-	-	-	-	20.370.470	(20.370.470)	-	-	-
Temettüleri		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	4.572.610	-	-	722.611	5.295.221	205.603	5.500.824
30.09.2019 İtibariyle Bakiye	18	<b>13.050.000</b>	-	-	<b>72.458.810</b>	-	<b>68.099.454</b>	<b>722.611</b>	<b>154.330.875</b>	<b>34.146.981</b>	<b>188.477.856</b>
Önceki Dönem											
01.01.2018 İtibariyle Bakiye	18	<b>13.050.000</b>	-	-	<b>29.421.639</b>	-	<b>37.017.107</b>	<b>10.711.878</b>	<b>90.200.624</b>	<b>25.980.244</b>	<b>116.180.868</b>
Hatalara İlişkin Düzeltmeler	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	18	-	-	-	-	-	10.711.878	(10.711.878)	-	-	-
Temettüleri		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	59.513.669	-	-	2.276.631	61.790.300	519.795	62.310.095
30.09.2018 İtibariyle Bakiye	18	<b>13.050.000</b>	-	-	<b>88.935.308</b>	-	<b>47.728.985</b>	<b>2.276.631</b>	<b>151.990.924</b>	<b>26.500.039</b>	<b>178.490.963</b>

Takip eden açıklama ve notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ**  
**TABLOSU**

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

	Cari Dönem 30.Eyl.19	Önceki Dönem 30.Eyl.18
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>(5.927.898)</b>	<b>(49.521.021)</b>
Dönem karı/(zararı)	928.214	2.796.426
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>	<b>732.051</b>	<b>(87.374.584)</b>
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	(7.708.998)	(103.293.704)
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	7.775.407	16.697.013
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(1.509.249)	(1.650.903)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	(27.794)	(25.458)
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler	2.202.685	898.468
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>	<b>(7.588.163)</b>	<b>35.057.137</b>
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	1.796	-
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(18.972.750)	18.455.541
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	-	-
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	7.673.113	4.899.308
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	1.233.889	4.313.624
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	2.341.367	-
Diğer dönen, duran ve yükümlülöklere ilişkin artış/azalışla ilgili düzeltmeler	134.422	7.388.664
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>	<b>(5.927.898)</b>	<b>(49.521.021)</b>
Ödenen kıdem tazminatı	-	-
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		
Diğer Nakit Girişleri		
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>5.040.893</b>	<b>28.395.880</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri ve çıkışlar net	12.816.300	45.092.893
Ödenen faizler	(7.775.407)	(16.697.013)
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>	<b>(887.005)</b>	<b>(21.125.141)</b>
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>	<b>(887.005)</b>	<b>(21.125.141)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>1.389.021</b>	<b>21.652.844</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>502.016</b>	<b>527.703</b>

Takip eden açıklama ve notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**NOT 1 - GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Deks Yatırım Anonim Şirketi (“Deks Yatırım”), 2 Kasım 2013 tarihinde İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur.

Şirket’in amacı ve konusu Sermaye Piyasası Kurulu’nun 2014/12 sayılı bülteninde yer alan i-SPK 48.2 sayılı ilke kararı kapsamında Almanya’da kurulu olan Oswe Real Estate GmbH şirketine iştirak etmektir.

Servet GYO, Şirket’e 26 Kasım 2013 tarihinde %53,60 oranında iştirak etmiştir. 17 Kasım 2016 tarihinde Şirket’in 875.000 adet hissesi Servet GYO tarafından 4.000.000 Avro bedelle satın alınmıştır. Bu işlem sonucunda Servet GYO’nun Deks Yatırım’daki ortaklık payı %67,60’ a yükselmiştir. 24 Ağustos 2017 tarihli Genel Kurul’da Deks Yatırım sermayesinin 13.050.000 TL’ye artırılmasına istinaden ortaklık payı %72,4’e yükselmiştir. 28 Ağustos 2018 tarihinde Şirket’ in 750.000 adet hissesi Servet GYO tarafından 3.595.500 Avro bedelle satın alınmıştır. Bu işlem sonucunda Servet GYO’ nun Şirket’ teki ortaklık payı %77,29’ a yükselmiştir.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Deks Yatırım’ın personeli bulunmamaktadır.

Şirket’in genel merkez adresi; Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No:36 Sinpaş Plaza 34349 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye’dir.

Deks Yatırım A.Ş. ve bağlı ortaklıkları için bu raporda “Grup” ibaresi kullanılacaktır.

Konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklık faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

**OSWE Real Estate GMBH (“OSWE”)**

OSWE Real Estate GmbH (“OSWE”), 16 Ekim 2012 tarihinde Frankfurt, Almanya’da kurulmuştur. Şirket’in Frankfurt’ta bulunan, 242.000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 291.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir ofis ve lojistik alanına sahip Neckermann Areal (Warehouse & Offices) isimli yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır.

Deks Yatırım, Şirket’e 10 Aralık 2013 tarihinde %94 oranında iştirak etmiştir.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Oswe’in personel sayısı 11’dir. (31 Aralık 2018: 8).

**OSWE’nin Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar**

**Neckerman Areal**

Neckerman Areal Depolama Alanı ve İş Merkezi, Frankfurt, Almanya’da bulunmaktadır. Toplam arazi büyüklüğü 242.000 m<sup>2</sup>’dir. Toplam 291.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Grup, bu tesisin %100’üne sahiptir.



**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün dönemler için uygulanmıştır.

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

**Finansal tabloların hazırlanış şekli**

Grup, 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK’ nın Seri: II, 14.1 No’ lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlanmıştır.

Grup, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı’ nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve Türk Vergi Mevzuatı’ na göre yapmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’ nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan Seri II, 14.1 No’ lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve bina haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Grup’ un 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 11 Kasım 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

**TMS’ ye uygunluk beyanı**

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’ nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan Seri II, 14.1 No’ lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır.

**Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

SPK’ nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye’ de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No’ lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)**

**Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi**

Grup’un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup’un fonksiyonel para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir. Grup’un bağlı ortaklıklarından OSWE Real Estate GmbH’in fonksiyonel para birimi Avro’dur. Konsolide finansal tablolar oluşturulurken, fonksiyonel para birimi Avro olan yurtdışında faaliyette bulunan bağlı ortaklığın bilanço kalemlerinin Grup’un fonksiyonel ve raporlama para birimi olan TL’ye çevrilmesinde bilanço tarihinde geçerli olan, 1 Avro / 6,1836 TL kuru, gelir tablosunun çevriminde ise dönem içinde oluşan ortalama kur, 1 Avro / 6,3281 TL esas alınmıştır. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları özkaynaklar içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilmektedir.

**Netleştirme/Mahsup**

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

**İşletmenin Sürekliliği**

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

**Konsolidasyon Esasları**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket’in doğrudan veya dolaylı olarak diğer işletmelerdeki payları ve payları bulunduğu ilgili şirketlere ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir;

**Bağlı Ortaklıklar**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket’in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve “tam konsolidasyon yöntemi”ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>		
	<b>Ana Ortaklık Şirket’in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı</b>		<b>Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı</b>
	<b>Doğrudan</b>	<b>Doğrudan + Dolaylı</b>	
OSWE Real Estate GmbH	%72,65	-	%27,35

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)**

	31 Aralık 2018		
	Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı	
OSWE Real Estate GmbH	%72,65	-	%27,35

**2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler**

Grup, cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK'nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 31 Mart 2018 tarihinde başlayan dönem ve sonrası için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlardan Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

**a. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

- TFRS 9, “Finansal araçlar”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asıl midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- TFRS 4, “Sigorta Sözleşmeleri” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4'de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar**

- Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirme yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
  - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39, ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- **TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller”** standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- **TFRS 2, “Hisse bazlı ödemeler”** standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- TFRS 1, “Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması”, TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.
  - TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.
- **TFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri”;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

**01 Ocak 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış yürürlüğe girmiş olan standartlar ve değişiklikler:**

- **TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)**

faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu farkın TMS 39’den farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

- **TFRS 16, “Kiralama işlemleri”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralaayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralaayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralaayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralaayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

Grup ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren TFRS 16 Kiralamalar standardını uygulamaya başlamıştır. Bunun yanı sıra, 1 Ocak 2019’dan itibaren diğer bazı standart değişiklikleri de yürürlüğe girmiştir. Ancak bu değişikliklerin, Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 16, kiracılar için tek bir kiralama muhasebesi modelini getirmiştir. Sonuç olarak, Grup, bir kiracı olarak, sözkonusu varlığı kullanım hakkını temsil eden kullanım hakkı varlığı ve ödemekle yükümlü olduğu kira ödemelerini temsil eden kiralama borçlarını konsolide finansal tablolarına almıştır. Kiraya veren açısından muhasebeleştirme, önceki muhasebe politikalarına benzer şekildedir.

Grup, TFRS 16’yı ilk geçişte tüm kolaylaştırıcı hükümlerden yararlandığından kullanım hakkı varlığı ve kiralama borcunun eşit tutarda çıkmasıyla sonuçlanan kısmi geriye dönük yaklaşımı uygulamıştır. Buna göre, 2018 için TMS 17 ve ilgili yorumlar kapsamında sunulan karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemiştir. Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

**i) Kiralama Tanımı**

Daha önce, Grup tarafından sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğine TFRS Yorum 4 “Bir Anlaşmanın kiralama işlemi içerip içermediğinin belirlenmesi”ne göre karar verilmekte iken Grup artık, bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğini yeni kiralama tanımına dayanarak değerlendirmektedir.

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

TFRS 16 uyarınca bir sözleşme uyarınca tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkının belirli bir süre için devredilmesi durumunda, bu sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemini içermektedir.

TFRS 16'ya geçişte, Grup, hangi işlemlerin kiralama olarak sınıflandırılmasıyla ilgili olarak eski haliyle kiralama olarak tanımlanan sözleşmeleri kolaylaştırıcı uygulamayı kullanarak kiralama tanımını karşılayıp karşılamadığını yeniden değerlendirmeksizin uygulamayı seçmiştir. Dolayısıyla, TFRS 16'yı sadece daha önce kira sözleşmeleri olarak tanımlanan sözleşmelere uygulamıştır. TMS 17 ve TFRS Yorum 4'e göre kiralama içermeyen sözleşmelerin, bir kiralama işlemi içerip içermediği yeniden değerlendirilmemiştir.

**ii) Kiracı Olarak**

Grup, binaları kiralamaktadır. Kiracı olarak, Grup daha önce kiralama işleminin, varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve faydaların tamamının devredilip devredilmediğinin değerlendirilmesine dayalı olarak faaliyet veya finansal kiralama olarak sınıflandırılmış olmasına karşın artık Grup, TFRS 16 uyarınca, çoğu kiralaması için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını konsolide finansal tablolarına almıştır diğer bir ifadeyle, bu kiralama işlemleri konsolide finansal durum tablosunda sunulmaktadır.

Grup, kira yükümlülüklerini ise “Borçlanmalar” içerisinde olacak şekilde konsolide finansal durum tablosunda sunmuştur.

**a) Muhasebe politikası**

Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüğünü konsolide finansal tablolarına alır. Kullanım hakkı varlığı, başlangıçta maliyet değeri üzerinden ölçülür ve sonradan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran, kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma faiz oranını kullanarak iskonto edilir. Genel olarak, Grup iskonto oranı olarak alternatif borçlanma faiz oranını kullanmıştır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra kiracı, kira yükümlülüğünün defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır ve defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır. Kiralama süresinde ve varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede değişiklik olması durumunda ve kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda bir değişiklik olması ve endeks veya oranda meydana gelen bir değişiklik sonucunda bu ödemelerde bir değişiklik olması durumlarında yeniden ölçülür.

Grup, yenileme opsiyonlarını içeren bazı kira sözleşmeleri için kira süresini belirlemek için kendi yargısını kullanmıştır. Grup'un bu tür opsiyonları uygulamak için makul ölçüde emin olup olmadığını değerlendirilmesi, kiralama süresini etkiler; dolayısıyla bu husus muhasebeleştirilen kiralama borçlarının ve kullanım hakkı varlıklarının tutarlarını önemli ölçüde etkilemektedir.

**b) Geçiş**

Daha önce, Grup, gayrimenkullerini TMS 17 uyarınca faaliyet kiralaması olarak sınıflandırmıştır. Bunların, binalar ve taşıtlar yer almaktadır. Geçiş sırasında, TMS 17 kapsamında faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralamalar için, kira yükümlülüğü, geri kalan kira ödemelerinin kiracının ilk uygulama tarihindeki alternatif borçlanma faiz oranı

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

kullanılarak iskonto edilmiş bugünkü değeri üzerinden ölçülmüştür.

Kullanım hakkı varlıkları her bir kiralama bazında aşağıdaki gibi ölçülmüştür:

- İlk uygulama tarihinden hemen önce finansal durum tablosuna yansıtılan, ön ödemesi yapılmış veya tahakkuk etmiş tüm kira ödemelerinin tutarına göre düzeltilmiş olan kira yükümlülüğüne eşit bir tutar üzerinden.

- Grup, daha önce TMS 17 kapsamında faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralaması için TFRS 16'yı uygularken aşağıdaki kolaylaştırıcı uygulamaları kullanmıştır.

- İlk uygulama tarihinde kullanım hakkı varlığını ölçerken başlangıçtaki doğrudan maliyetleri dahil edilmemiştir.

- Sözleşmenin, sözleşmeyi uzatma veya sonlandırma seçenekleri içermesi durumunda, kiralama süresi belirlenirken bunlara ilişkin Grup yönetimin yeni değerlendirmeleri kullanılmıştır.

TMS 17 uyarınca finansal kiralama olarak sınıflandırılan kiralamalar için, 1 Ocak 2019'daki kullanım hakkı varlığının ve kira yükümlülüğünün defter değeri, TFRS 16'nın uygulamaya başlamasından hemen önce TMS 17 uyarınca kiralanan varlığın ve kira yükümlülüğünün defter değeri üzerinden belirlenir.

**iii) Konsolide finansal tablolara etkisi**

**a) Geçiş etkisi**

Grup, kiralama borçlarını ölçerken, 1 Ocak 2019 tarihindeki alternatif borçlanma oranını kullanarak kiralama ödemelerini iskonto etmiştir.

- **TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir.

Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığı bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **2015-2017 yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

- TFRS 3, ‘İşletme Birleşmeleri’, kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
  - TFRS 11, ‘Müşterek Anlaşmalar’, müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
  - TMS 12, ‘Gelir Vergileri’, işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
  - TMS 23, ‘Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
- **TMS 19 ‘Çalışanlara Sağlanan Faydalar’,** planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
- Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
  - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.
- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
  - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi , ve
  - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi
- **TFRS 3’teki değişiklikler** - işletme tanımı; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir, ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.



**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)**

Aşağıda yer alan standartlar, değişiklikler ve yorumlar henüz KGGK tarafından yayımlanmamıştır:

- TFRS 17 'Sigorta Sözleşmeleri'
- TFRS 15 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' değişiklikler
- TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler
- TFRS 3'teki değişiklikler - işletme tanımı

Grup, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. TFRS 16 dışardan söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal tabloları, operasyonları ve finansal performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Grup'un, TFRS 16 kapsamında uygulanacak muhasebe politikaları değişikliklerinin finansal tabloları üzerindeki etkilerinin belirlenmesi üzerine çalışmaları devam etmektedir.

**NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Faaliyet bölümleri, Grup'un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili organlara veya kişilere sunulan iç raporlama ve stratejik bölümlere paralel olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla Grup'un faaliyetlerine ilişkin stratejik karar almaya yetkili organlar ve kişiler, Grup'un üst düzey yöneticileri olarak tanımlanmıştır. Grup üst düzey yöneticilerinin Grup'un tek bir alanda faaliyet göstermesini ancak Türkiye dışındaki faaliyetlerinin, faaliyetler içerisinde önem arz etmesi göz önünde bulundurularak, stratejik kararlarında Bununla birlikte, Grup'un raporlanabilir bölümleri yönetim tarafından proje bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır. Grup'un her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Grup'un finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Bölümlerin performansında brüt kar dikkate alınmaktadır.

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)**

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

**Finansal Durum Tablosu**

<b>30 Eylül 2019</b>	<b>Türkiye</b>	<b>Almanya</b>	<b>Eliminasyon Konsolidasyon</b>	<b>Toplam</b>
Dönen varlıklar	12.337.271	2.634.858	(11.898.241)	3.073.888
Duran varlıklar	7.049.393	501.665.763	(6.782.932)	501.932.224
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>19.386.664</b>	<b>504.300.621</b>	<b>(18.681.173)</b>	<b>505.006.112</b>
Kısa vadeli yükümlülükler	7.393.527	63.834.360	(12.322.002)	58.905.885
Uzun vadeli yükümlülükler	211.544	257.732.360	(321.533)	257.622.371
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>7.605.071</b>	<b>321.566.720</b>	<b>(12.643.535)</b>	<b>316.528.256</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>11.781.593</b>	<b>182.733.901</b>	<b>(6.037.638)</b>	<b>188.477.856</b>
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	11.781.593	182.733.901	(40.184.619)	154.330.875
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-	34.146.981
<b>Toplam yükümlükler ve özkaynak</b>	<b>19.386.664</b>	<b>504.300.621</b>	<b>(18.681.173)</b>	<b>505.006.112</b>

**Kar veya Zarar Tablosu**

<b>1 Ocak - 30 Eylül 2019</b>	<b>Türkiye</b>	<b>Almanya</b>	<b>Eliminasyon Konsolidasyon</b>	<b>Toplam</b>
Hasılat	-	46.558.502	-	46.558.502
Satışların maliyeti (-)	-	(24.537.062)	-	(24.537.062)
<b>Brüt kar</b>	<b>-</b>	<b>22.021.440</b>	<b>-</b>	<b>22.021.440</b>
Genel yönetim giderleri (-)	-	(7.073.285)	(282.040)	(7.355.325)
Pazarlama giderleri (-)	(282.040)	(872.337)	282.040	(872.337)
Diğer faaliyet gelirleri	199.968	-	39.270	239.238
Diğer faaliyet giderleri (-)	-	(3.126.710)	-	(3.126.710)
<b>Esas faaliyet karı/zararı</b>	<b>(82.072)</b>	<b>10.949.108</b>	<b>39.270</b>	<b>10.906.306</b>

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)**

<b>Finansman gideri öncesi faaliyet</b>				
karı/zararı	(82.072)	10.949.108	39.270	10.906.306
Finansman gelirleri				
Finansman giderleri (-)	(51.316)	(7.724.091)	-	(7.775.407)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi</b>				
öncesi karı/zararı	(133.388)	3.225.017	39.270	3.130.899
<b>Sürdürülen faaliyet vergi</b>				
gideri	270.554	(2.473.239)	-	(2.202.685)
Dönem vergi gideri				
Ertelenmiş vergi gideri	270.554	(2.473.239)	-	(2.202.685)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem</b>				
Kar/zararı	137.166	751.778	39.270	928.214
<b>Dönem karı/zararı</b>				
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	205.603	205.603
Ana ortaklık payları	137.166	751.778	(166.333)	722.611

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

**Finansal Durum Tablosu**

31 Aralık 2018	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	12.743.518	12.097.467	(12.541.440)	12.299.545
Duran varlıklar	6.552.068	490.554.243	(6.552.066)	490.554.245
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>19.295.586</b>	<b>502.651.710</b>	<b>(19.093.506)</b>	<b>502.853.790</b>
Kısa vadeli yükümlülükler	7.650.739	119.587.173	(15.740.184)	111.497.728
Uzun vadeli yükümlülükler	421	205.650.024	2.728.585	208.379.030
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>7.651.160</b>	<b>325.237.197</b>	<b>(13.011.599)</b>	<b>319.876.758</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>11.644.426</b>	<b>177.409.513</b>	<b>(6.076.907)</b>	<b>182.977.032</b>
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	11.644.426	177.409.513	(40.018.285)	149.035.654
Kontrol Gücü Olmayan Paylar			33.941.378	33.941.378
<b>Toplam yükümlülükler ve</b>				
<b>özkaynak</b>	<b>19.295.586</b>	<b>502.646.710</b>	<b>(19.088.506)</b>	<b>502.853.790</b>

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)**

**Kar veya Zarar Tablosu**

<b>1 Ocak - 30 Eylül 2018</b>	<b>Türkiye</b>	<b>Almanya</b>	<b>Eliminasyon Konsolidasyon</b>	<b>Toplam</b>
Hasılat	-	52.031.751	-	52.031.751
Satışların maliyeti (-)	-	(23.933.936)	-	(23.933.936)
<b>Brüt kar</b>	-	<b>28.097.815</b>	-	<b>28.097.815</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(941.540)	(7.215.617)	-	(8.157.157)
Pazarlama giderleri (-)	-	(299.201)	-	(299.201)
Diğer faaliyet gelirleri	8.884.810	-	-	8.884.810
Diğer faaliyet giderleri (-)	(7.031.857)	(1.102.503)	-	(8.134.360)
<b>Esas faaliyet karı</b>	<b>911.413</b>	<b>19.480.494</b>	-	<b>20.391.907</b>
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>	911.413	19.480.494	-	20.391.907
Finansman gelirleri				
Finansman giderleri (-)	(3.179)	(16.693.834)	-	(16.697.013)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>	908.234	2.786.660	-	3.694.894
<b>Sürdürülen faaliyet vergi gideri</b>	(12.518)	(885.950)	-	(898.468)
Dönem vergi gideri				
Ertelenmiş vergi gideri	(12.518)	(885.950)	-	(898.468)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı</b>	895.716	1.900.710	-	2.796.426
<b>Dönem karı</b>				
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	519.795	519.795
Ana ortaklık payları	895.716	1.900.710	(519.795)	2.276.631

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Kasa	2.249	109
Banka	499.767	1.388.912
- <i>Vadesiz mevduat</i>	499.767	1.388.912
	<b>502.016</b>	<b>1.389.021</b>

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla konsolide nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Nakit ve nakit benzerleri	502.016	1.389.021
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>502.016</b>	<b>1.389.021</b>

**Vadesiz Mevduat**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Türk Lirası	44.876	1.496
Avro	457.140	1.387.519
ABD Doları	-	6
<b>Toplam</b>	<b>502.016</b>	<b>1.389.021</b>

**Vadeli Mevduat**

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Grup'un vadeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır.)

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR**

**Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır.

**Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır.

**NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Finansal borçlanmalar</b>		
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	28.430.748	62.169.045
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	69.767	-
<b>Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısımları</b>	<b>28.500.515</b>	<b>62.169.045</b>
Uzun vadeli banka kredileri	190.123.287	143.850.000
Uzun vadeli kiralama işlemleri	211.543	-
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>190.334.830</b>	<b>143.850.000</b>
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>218.835.345</b>	<b>206.019.045</b>

<b>30 Eylül 2019</b>	<b>Faiz oranı (%)</b>	<b>Para birimi</b>	<b>Orijinal tutar</b>	<b>TL karşılığı</b>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	3,5+Libor	Avro	4.609.050	28.500.515
Uzun vadeli banka kredileri	3,5+Libor	Avro	30.780.586	190.334.830
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>218.835.345</b>

<b>31 Aralık 2018</b>	<b>Faiz oranı (%)</b>	<b>Para birimi</b>	<b>Orijinal tutar</b>	<b>TL karşılığı</b>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	3,5+Libor	Avro	10.313.378	62.169.045
Uzun vadeli banka kredileri	3,5+Libor	Avro	23.863.636	143.850.000
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>206.019.045</b>

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
1 yıla kadar	28.500.515	62.169.045
1 - 5 yıl	190.334.830	143.850.000
<b>Toplam</b>	<b>218.835.345</b>	<b>206.019.045</b>

**NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

**Kısa vadeli ticari alacaklar**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.754.365	9.427.478
<i>Alıcılar</i>	<i>1.754.365</i>	<i>9.427.478</i>
<i>Alacak Senetleri</i>	-	-
<i>Şüpheli ticari alacaklar</i>	-	-
<i>Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)</i>	-	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	140.825	-
<b>Toplam</b>	<b>1.895.190</b>	<b>9.427.478</b>

**Uzun vadeli ticari alacaklar**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

**Kısa vadeli ticari borçlar**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	12.644.705	10.519.673
<i>Satıcılar</i>	<i>12.644.705</i>	<i>10.519.673</i>
<i>Borç senetleri</i>	-	-
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	383.797	1.274.940
<b>Toplam</b>	<b>13.028.502</b>	<b>11.794.613</b>

**Uzun vadeli ticari borçlar**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 8 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR**

**Kısa vadeli diğer alacaklar**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	423.825	425.621
<i>Verilen depozito ve teminatlar</i>	423.353	423.353
<i>Diğer çeşitli alacaklar</i>	472	2.268
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 25)	-	-
<b>Toplam</b>	<b>423.825</b>	<b>425.621</b>

**Diğer kısa vadeli borçlar**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 25)	7.150.306	25.982.231
Diğer çeşitli borçlar	-	-
<b>Toplam</b>	<b>7.150.306</b>	<b>25.982.231</b>

**Diğer uzun vadeli diğer borçlar**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer borçları bulunmamaktadır.

**NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

**Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Gelecek aylara ait giderler	-	854.118
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>854.118</b>

**Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Gelecek yıllara ait giderler	-	1.487.249
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>1.487.249</b>

**NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	501.489.960	488.870.800
<b>Toplam</b>	<b>501.489.960</b>	<b>488.870.800</b>



**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	İlaveler	Yabancı para çevrim farkları	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2019
Neckermann Areal	488.870.800	-	12.619.160	-	-	501.489.960
<b>Toplam</b>	<b>488.870.800</b>	<b>-</b>	<b>12.619.160</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>501.489.960</b>

	1 Ocak 2018	İlaveler	Yabancı para çevrim farkları	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2018
Neckermann Areal	343.305.576	-	184.938.667	-	-	528.244.243
<b>Toplam</b>	<b>343.305.576</b>	<b>-</b>	<b>184.938.667</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>528.244.243</b>

Grup, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 67.640.948 TL kira geliri elde etmiştir. (31 Aralık 2018: 20.339.564 TL)

**NOT 11 - STOKLAR**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla stokları bulunmamaktadır.

**NOT 12 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**

	<b>Binalar</b>
<b>1 Ocak 2019 itibarıyla bakiye</b>	<b>-</b>
Cari Dönem Giriş	289.790
Dönem Amortismanı (-)	(23.329)
<b>30 Eylül 2019 itibarıyla bakiye</b>	<b>266.461</b>

**NOT 13 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Grup'un 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla alınan teminatları bulunmamaktadır.

Grup'un 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek tutarı bulunmamaktadır.

**NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

Grup'un 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borç tutarı bulunmamaktadır.

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 15 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR**

**Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar bulunmamaktadır.

**Diğer kısa vadeli karşılıklar**

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Gider tahakkukları (*)	1.018.267	2.527.516
<b>Toplam</b>	<b>1.018.267</b>	<b>2.527.516</b>

(\*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, 1.018.267 TL tutarındaki kısa vadeli karşılıkların tamamı Grup'un portföyünde Neckerman Areal için yapılan yatırım harcamalarına ilişkin henüz faturalandırılmamış tutardan oluşmaktadır (2018: 2.527.516 TL).

**NOT 16 - ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**

Grup'un 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ertelenmiş gelirler, diğer kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

**NOT 17 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR**

**Diğer dönen varlıklar**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Devreden KDV	252.857	203.307
<b>Toplam</b>	<b>252.857</b>	<b>203.307</b>

**NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**

**Ödenmiş sermaye**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un ödenmiş sermayesi 13.050.000 TL olup ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>		<b>31 Aralık 2018</b>	
	<b>Pay oranı (%)</b>	<b>Pay tutarı</b>	<b>Pay oranı (%)</b>	<b>Pay tutarı</b>
Ahmet Çelik	2,14%	279.545	2,14%	279.545
Avni Çelik	4,71%	615.000	4,71%	615.000
Hüseyin Altaş	13,86%	1.808.318	13,86%	1.808.318
Servet GYO A.Ş.	77,29%	10.086.137	77,29%	10.086.137
HA Real Estate GMBH	2,00%	261.000	2,00%	261.000
<b>Toplam</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.050.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.050.000</b>

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)**

**Kar dağıtımı**

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarih ve 2/51 sayılı kararı gereğince halka açık anonim ortaklıkların faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. Kar dağıtım yapmaya karar veren anonim ortaklıklar için ise bu dağıtımın Grup'un genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine de imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımı yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

**NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

	<b>01 Ocak - 30 Eylül 2019</b>	<b>01 Ocak - 30 Eylül 2018</b>
<b>Kira gelirleri</b>		
Neckerman Areal	46.558.502	52.031.751
<b>Toplam</b>	<b>46.558.502</b>	<b>52.031.751</b>
<b>Kira maliyeti</b>		
Neckerman Areal	(24.537.062)	(23.933.936)
<b>Toplam</b>	<b>(24.537.062)</b>	<b>(23.933.936)</b>
<b>Brüt kar</b>	<b>22.021.440</b>	<b>28.097.815</b>

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 20 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ**

<b>Genel Yönetim Giderleri</b>	<b>01 Ocak - 30 Eylül 2019</b>	<b>01 Ocak - 30 Eylül 2018</b>
Personel giderleri	(3.859.733)	(3.519.474)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(2.129.530)	(2.925.670)
Bakım ve onarım giderleri	(74.119)	(80.921)
Diğer	(1.291.943)	(1.631.092)
<b>Toplam</b>	<b>(7.355.325)</b>	<b>(8.157.157)</b>

<b>Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri</b>	<b>01 Ocak - 30 Eylül 2019</b>	<b>01 Ocak - 30 Eylül 2018</b>
Reklam giderleri	(872.337)	(299.201)
<b>Toplam</b>	<b>(872.337)</b>	<b>(299.201)</b>

**NOT 21 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

<b>Niteliklerine Göre Giderler</b>	<b>01 Ocak - 30 Eylül 2019</b>	<b>01 Ocak - 30 Eylül 2018</b>
Kira maliyeti	(24.537.062)	(23.933.936)
Reklam giderleri	(872.337)	(299.201)
Personel giderleri	(3.859.733)	(3.519.474)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(2.129.530)	(2.925.670)
Bakım ve onarım giderleri	(74.119)	(80.921)
Diğer	(1.291.943)	(1.631.092)
<b>Toplam</b>	<b>(32.764.724)</b>	<b>(32.390.294)</b>

**NOT 22 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ**

<b>Finansman Giderleri</b>	<b>01 Ocak - 30 Eylül 2019</b>	<b>01 Ocak - 30 Eylül 2018</b>
Faiz Giderleri	(7.775.407)	(16.697.013)
<b>Toplam</b>	<b>(7.775.407)</b>	<b>(16.697.013)</b>

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

Grup, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinin SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca hazırlanmış finansal tablolarda ve yasal finansal tablolarda farklı değerlendirilmeleri sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, SPK Finansal Raporlama Standartları ve Vergi Kanunları'na göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden ortaya çıkmaktadır. Ancak, işletme birleşmeleri kapsamına girmeyen, varlık ve yükümlülüklerin ilk edinimleri, işlemin gerçekleştiği tarihte ne muhasebe ne de vergilendirilebilir karı etkilemediği için, ertelenmiş vergiye konu olmaz. Ertelenmiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı Türkiye'de % 22, Almanya'da % 32'dir.

	<b>Ertelenmiş Vergi</b>	
	<b>Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)</b>	
	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı	(67.609.073)	(64.580.007)
Diğer	321.532	50.977
<b>Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü) (Net)</b>	<b>(67.287.541)</b>	<b>(64.529.030)</b>

  

	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü) (Net)	(64.529.030)	(39.807.396)
Yabancı Para Çevrim Farkı	(555.826)	(22.175.626)
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	(2.202.685)	(898.468)
<b>Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)</b>	<b>(67.287.541)</b>	<b>(62.881.490)</b>

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 24 - PAY BAŞINA KAZANÇ**

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	<b>01 Ocak - 30 Eylül 2019</b>	<b>01 Ocak - 30 Eylül 2018</b>
Net dönem karı	722.611	2.276.631
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	13.050.000	13.050.000
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>0,0554</b>	<b>0,1745</b>

**NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

**İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar**

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	140.825	-
<b>Toplam</b>	<b>140.825</b>	<b>-</b>

**İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar**

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	306.550	1.076.698
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	307	-
Şahıs Ortaklar	76.940	121.858
<b>Toplam</b>	<b>383.797</b>	<b>1.198.556</b>

**İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar**

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Ahmet Çelik	16.947	7.595.452
Avni Çelik	1.640.621	1.549.305
Hüseyin Altaş	3.622.019	3.622.019
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	636.720	329.308
HA Real Estate GMBH	987.902	963.043
Simgen Yapı A.Ş.	-	11.209.343
HA Uluslararası Yatırım A.Ş.	-	790.145
Diğer	246.097	-
<b>Toplam</b>	<b>7.150.306</b>	<b>26.058.615</b>

**İlişkili taraflardan yapılan alışlar**

	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	304.909	943.622
<b>Toplam</b>	<b>304.909</b>	<b>943.622</b>

**Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar**

Grup'un 30.09.2019 tarihi itibarıyla üst yönetime sağlanan faydalar tutarı bulunmamaktadır.

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 26 -FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**  
**(Devamı)**

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Grup'un maruz kaldığı riskler, Grup bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Grup finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- Döviz kuru riski

**Döviz kuru riski**

Grup, çok sayıda para birimi ile yaptığı operasyonları nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetiminde ana prensip, kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde, diğer bir deyişle sifıra yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

Bu amaçla para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası'na karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır.

Grup başlıca Avro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

**Yabancı para pozisyonu**

Yabancı para cinsinden varlıklar yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL Karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Parasal finansal varlıklar	-	2	8
Ticari alacaklar	-	-	-
Diğer	-	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>	-	<b>2</b>	<b>8</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Ticari Borçlar	-	-	-
Finansal yükümlülükler	-	-	-
Diğer borçlar	(159.762)	-	(987.902)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Ticari Borçlar	-	-	-
Finansal yükümlülükler	-	-	-
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>(159.762)</b>	-	<b>(987.902)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(159.762)</b>	<b>2</b>	<b>(987.894)</b>

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**  
**(Devamı)**

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL Karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Parasal finansal varlıklar	-	1	6
Ticari alacaklar	-	-	-
Diğer	-	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>	-	<b>1</b>	<b>6</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Ticari Borçlar	-	-	-
Finansal yükümlülükler	-	-	-
Diğer borçlar	(159.762)	-	(963.043)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Ticari Borçlar	-	-	-
Finansal yükümlülükler	-	-	-
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>(159.762)</b>	-	<b>(963.043)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(159.762)</b>	<b>1</b>	<b>(963.037)</b>



**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**  
**(Devamı)**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>30 Eylül 2019</b>				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	1	(1)	1	(1)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>1</b>	<b>(1)</b>	<b>1</b>	<b>(1)</b>
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(98.790)	98.790	(98.790)	98.790
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(98.790)</b>	<b>98.790</b>	<b>(98.790)</b>	<b>98.790</b>
<b>31 Aralık 2018</b>				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	1	(1)	1	(1)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>1</b>	<b>(1)</b>	<b>1</b>	<b>(1)</b>
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(96.304)	96.304	(96.304)	96.304
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(96.304)</b>	<b>96.304</b>	<b>(96.304)</b>	<b>96.304</b>

**Finansal varlıklar**

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

**Finansal yükümlülükler**

Kısa vadeli olmaları nedeniyle ticari borçların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

**Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma**

“TFRS 13 - Finansal Araçlar: Açıklama” standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Grup’un piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

**DEKS YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI**  
**(Devamı)**

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

<b>30 Eylül 2019</b>	<b>1. Seviye</b>	<b>2. Seviye</b>	<b>3. Seviye</b>	<b>Toplam</b>
<i><b>Finansal yatırımlar:</b></i>				
Hisse senetleri ve diğer	-	-	-	-
<i><b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</b></i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	501.489.960	-	501.489.960
<b>Toplam</b>	-	<b>501.489.960</b>	-	<b>501.489.960</b>

<b>31 Aralık 2018</b>	<b>1. Seviye</b>	<b>2. Seviye</b>	<b>3. Seviye</b>	<b>Toplam</b>
<i><b>Finansal yatırımlar:</b></i>				
Hisse senetleri ve diğer	-	-	-	-
<i><b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</b></i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	488.870.800	488.870.800
<b>Toplam</b>	-	-	<b>488.870.800</b>	<b>488.870.800</b>

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden emsal karşılaştırma yöntemine göre seviye 2 ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır.

**NOT 28 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.