

**Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş. (Eski ünvanıyla Deniz Yatırım
Ortaklığı A.Ş.) ve Bağlı Ortaklığı**

**31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla konsolide finansal
tablolar ve bağımsız denetim raporu**

**Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.) ve Bağlı Ortaklığı**

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Konsolide finansal tablolar ile ilgili bağımsız denetim raporu	1 - 2
Konsolide finansal durum tablosu (Bilanço)	3
Konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	4
Konsolide özkaynak değişim tablosu	5
Konsolide nakit akış tablosu	6
Konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar	7 – 51

1 Ocak-31 Aralık 2013 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar hakkında bağımsız denetim raporu

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
Yönetim Kurulu'na

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Rapor

1. Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.) (“Şirket”) ve bağlı ortaklığı'nın (hep birlikte “Grup” olarak anılacaktır) 31 Aralık 2013 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

2. Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, konsolide finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.
4. Bağımsız denetim, konsolide finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin konsolide finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, Grup yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.
5. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

6. Görüşümüze göre konsolide finansal tablolar, Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.) ve bağlı ortaklığı'nın 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır

Diğer Hususlar

7. Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları bir başka Denetim Şirketi tarafından denetlenmiş ve söz konusu Şirket 14 Şubat 2013 tarihli raporunda bu finansal tablolar üzerinde olumlu görüş beyan etmiştir.
8. Grup'un daha önce yayınlanmış olan, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloları ve bu konsolide finansal tablolar üzerindeki 25 Şubat 2014 tarihli şartlı görüşün yer aldığı denetim raporumuz, 2013 yılı içerisinde Deniz Finansal Kiralama A.Ş.'den satın alınan PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin satın alımının, KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına yönelik ilke kararı (2013-2) 'Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi' (İlke Kararı) çerçevesinde revize edilmesi nedeni yeniden düzenlenmiş olup tekrar yayımlanmaktadır.

Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar

9. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir, ayrıca Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2013 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
10. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 378. Maddesine göre, pay senetleri borsada işlem gören şirketlerde, yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. Aynı kanunun 398. Maddesinin 4. fıkrasına göre, denetçinin, yönetim kurulunun şirketi tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378 inci maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan, esasları KGK tarafından belirlenecek, ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporuyla birlikte, yönetim kuruluna sunması gerekmektedir. Denetimimiz, bu riskleri yönetmek için Grup Yönetimi'nin, gerçekleştirdiği faaliyetlerin operasyonel etkinliği ve yeterliliğini değerlendirmeyi kapsamamaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla KGK tarafından henüz bu raporun esasları hakkında bir açıklama yapılmamıştır. Dolayısıyla bu konuya ilişkin ayrı bir rapor hazırlanmamıştır. Bununla birlikte, Şirket, söz konusu komiteyi 5 Nisan 2013 tarihinde kurmuş olup, komite 2 üyeden oluşmaktadır.

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

Damla Harman, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 17 Nisan 2014

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 Aralık 2013, 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle
konsolide finansal durum tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2013	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2012	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2011
Dönen varlıklar		10.023.954	35.070.011	33.216.986
Nakit ve nakit benzerleri	6	8.886.560	2.241.118	14.620.602
Ticari alacaklar	9	444.836	1.288.115	1.342.889
Finansal yatırımlar	7	489.128	31.308.164	16.978.095
Peşin ödenmiş giderler	10	203.430	230.384	274.934
Diğer dönen varlıklar		-	2.230	466
Duran varlıklar		162.810.873	122.295.916	144.573.930
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	128.897.000	116.765.073	140.078.999
Maddi duran varlıklar	12	401.611	423.917	165.879
Maddi olmayan duran varlıklar		197	367	994
Diğer duran varlıklar	14	33.512.065	5.106.559	4.328.058
Toplam varlıklar		172.834.827	157.365.927	177.790.916
	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2013	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2012	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2011
Kısa vadeli yükümlülükler		3.355.840	207.280.841	202.231.524
Ticari borçlar	9	114.963	103.858	80.449
Finansal borçlar	8	3.000.963	206.547.465	201.779.255
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	13	104.259	77.456	82.825
Diğer borçlar	9	135.655	552.062	288.995
Uzun vadeli yükümlülükler		85.471	70.447	49.649
Uzun vadeli karşılıklar				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13	85.471	70.447	49.649
Özkaynaklar	15	169.393.516	(49.985.361)	(24.490.257)
Ödenmiş sermaye		50.000.000	14.985.000	14.985.000
Geri alınmış paylar		-	(3.437.003)	(3.437.003)
Paylara ilişkin primler/iskontolar		54.235.559	5.863.908	5.863.908
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		3.181.476	3.154.731	3.154.731
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		52.568.417	(26.953.231)	(26.953.231)
Geçmiş yıllar karları		11.836.145	(18.103.662)	8.106.870
Net dönem (zararı) / karı		(2.428.081)	(25.495.104)	(26.210.532)
Toplam kaynaklar		172.834.827	157.365.927	177.790.916

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 Aralık 2013, 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle
konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem	Bağımsız denetimden geçmemiş Geçmiş dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Aralık 2013	1 Ocak – 31 Aralık 2012	1 Ocak – 31 Aralık 2011
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	16	52.527.827	22.422.698	11.231.628
Satışların maliyeti (-)	16	(48.216.282)	(12.790.873)	(8.627.138)
Brüt (Zarar)/ Kar		4.311.545	9.631.825	2.604.490
Genel yönetim giderleri (-)	17, 18	(2.346.772)	(1.870.305)	(1.572.864)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	1.638.083	1.354.576	4.750.756
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	19	(196.060)	(247.724)	(292.167)
Esas faaliyet zararı/(karı)		3.406.796	8.868.372	5.490.215
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değerlendirme farkları	21	25.350.568	(37.145.431)	11.190.123
Finansal giderler ve gelirler öncesi faaliyet karı/zararı		28.757.364	(28.277.059)	16.680.338
Finansal giderler (-) /gelirler	20	(31.185.445)	2.781.955	(42.890.870)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı/(karı)		(2.428.081)	(25.495.104)	(26.210.532)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem zararı/(karı)		(2.428.081)	(25.495.104)	(26.210.532)
Pay başına kayıp/kazanç	23	(0,00200)	0,00400	(0,00120)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-
Toplam kapsamlı gider/(gelir)		(2.428.081)	(25.495.104)	(26.210.532)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

**31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait
öz sermaye değişim tablosu**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	Ödenmiş Sermaye	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar/(zararlar)				
							Geçmiş yıllar karları	Net dönem zararı / (karı)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
1 Ocak 2012 bakiyeleri	15	14.985.000	(3.437.003)	5.863.908	(26.953.231)	3.154.731	8.106.870	(26.210.532)	(24.490.257)	-	(24.490.257)
Geçmiş yıllar karının transferi		-	-	-	-	-	(26.210.532)	26.210.532	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	(25.495.104)	(25.495.104)	-	(25.495.104)
31 Aralık 2012 bakiyeleri	15	14.985.000	(3.437.003)	5.863.908	(26.953.231)	3.154.731	(18.103.662)	(25.495.104)	(49.985.361)	-	(49.985.361)
1 Ocak 2013 bakiyeleri	15	14.985.000	(3.437.003)	5.863.908	(26.953.231)	3.154.731	(18.103.662)	(25.495.104)	(49.985.361)	-	(49.985.361)
Sermaye artırımı		35.015.000	-	46.920.100	-	-	-	-	81.935.100	-	81.935.100
Geri satın alınan şirket hisselerin satışı		-	3.437.003	1.451.551	-	-	-	-	4.888.554	-	4.888.554
Geçmiş yıllar karının transferi		-	-	-	-	26.745	5.056.736	(5.083.481)	-	-	-
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		-	-	-	79.521.648	-	25.899.767	30.578.585	136.000.000	-	136.000.000
Temettü ödemesi		-	-	-	-	-	(1.016.696)	-	(1.016.696)	-	(1.016.696)
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	(2.428.081)	(2.428.081)	-	(2.428.081)
31 Aralık 2013 bakiyeleri	15	50.000.000	-	54.235.559	52.568.417	3.181.476	11.836.145	(2.428.081)	169.393.516	-	169.393.516

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren ara döneme ait
nakit akım tablosu

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

	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem
	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:		
Dönem karı/(zararı)	(2.428.081)	(25.495.104)
Dönem net karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler	(261.430)	(3.516.044)
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	351.680	230.094
Amortisman ve tükenme payları ile ilgili düzeltmeler	77.433	32.379
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	963	35.655
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		
Temettü gelirleri	465.245	229.426
Faiz gelirleri	1.201.614	1.167.705
Vergi Ödemeleri/İadeleri	(30.436)	(82.687)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	506.623	(154.522)
Diğer dönen varlıklardaki net değişim	59.620	125.473
Diğer duran varlıklardaki net değişim	(28.405.506)	(778.501)
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklarda Artış/Azalış	29.413.607	(12.211.156)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	11.105	23.409
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(389.604)	257.698
Faaliyetlerde kullanılan net nakit	572.833	(40.136.175)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları		
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	(54.957)	(289.790)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Değişim	123.868.073	23.313.926
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit	123.813.116	23.024.136
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları		
Sermaye arttırımı	35.015.000	-
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	51.808.654	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	3.000.000	5.000.000
Finansal Kiralama Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları	(206.547.465)	(267.445)
Ödenen Temettüleri	(1.016.696)	-
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit	(117.740.507)	4.732.555
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	6.645.442	(12.379.484)
Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	2.241.118	14.620.602
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler	8.886.560	2.241.118

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Şirket, Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”) ünvanı ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere 5 Mayıs 1995 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili’ne tescil edilip, 16 Mayıs 1995 tarih ve 3786 Sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan edilerek kurulmuştur.

Şirketin hissedarı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’nin kontrolünü elinde bulunduran Şirketin ana ortağı Denizbank A.Ş.’nin ana hissedarı olan Dexia Participation Belgique S.A.’nın sahip olduğu Denizbank A.Ş.’nin sermayesinin %99,85’ini temsil eden paylar 28 Eylül 2012 tarihinde imzalanan sözleşme ile Şirketin nihai ortağı Sberbank of Russia’a devredilmiştir.

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

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

karar verilmiş olup, alınan genel kurul kararları 26 Aralık 2013 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil’inde tescil edilip, 02 Ocak 2014 tarih ve 8477 Sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan edilmiştir.

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

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihli duyurusu ile Kamuya açıkladığı Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.’nin %100’nün satın almıştır. Bu satın alım işlemi;

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

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 3’dir (31 Aralık 2012: 2 kişi).

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

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 17 Nisan 2014 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Mevzuat çerçevesinde Şirketin yetkili kurullarının ve düzenleyici kurumların finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

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

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları’nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) uygularlar.

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

Kullanılan para birimi

Şirket’in ve konsolidasyona dahil edilen şirketin işlevsel (geçerli) para birimi Türk Lirası (“TL”)’dir ve muhasebe kayıtlarını Türkiye’de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı’na yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Konsolidasyon esasları

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

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

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklık ve ortaklık oranları aşağıda gösterilmiştir:

	Deniz GYO'nun doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)	Deniz GYO'nun doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)
	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012

PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.
(PUPA Gayrimenkul)

100,00

-

31 Aralık 2012 finansal durum tablosunda yapılan sınıflamalar

SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamına giren sermaye piyasası kurumları için 31 Mart 2013 tarihinden sonra sona eren ara dönemlerden itibaren yürürlüğe giren finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi yayınlanmıştır. Yürürlüğe giren bu formatlar uyarınca Şirket'in finansal durum tablolarında çeşitli sınıflamalar yapılmıştır. Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihli finansal durum tablosunda yapılan sınıflamalar şunlardır:

- diğer dönen varlıklar hesap grubunda gösterilen 279 TL peşin ödenmiş giderler finansal durum tablosunda ayrı bir hesap olarak,
- diğer kısa vadeli yükümlülükler hesabında gösterilen 18.931 TL tutarındaki sosyal güvenlik katkıları çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar hesabına,
- diğer kısa vadeli yükümlülükler hesap grubunda gösterilen 1.543 TL gider tahakkukları, ticari borçlar hesabında

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda Şirket'in Genel yönetim giderleri hesabında bulunan 150.000 TL tutarındaki portföy yönetim giderleri ile 11.817 TL tutarındaki hisse senedi alım satım komisyonları satışların maliyeti hesabına sınıflandırılmıştır.

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi
(Değişiklik)

Değişiklik işletmenin finansal araçlarını netleştirmeye ilişkin hakları ve ilgili düzenlemeler (örnek teminat sözleşmeleri) konusunda bazı bilgileri açıklamasını gerektirmektedir. Getirilen açıklamalar finansal tablo kullanıcılarına

- i) Netleştirilen işlemlerin şirketin finansal durumuna etkilerinin ve muhtemel etkilerinin değerlendirilmesi için ve
- ii) TFRS'ye göre ve diğer genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre hazırlanmış finansal tabloların karşılaştırılması ve analiz edilmesi için faydalı bilgiler sunmaktadır.

Yeni açıklamalar TMS 32 uyarınca bilançoda netleştirilen tüm finansal araçlar için verilmelidir. Söz konusu açıklamalar TMS 32 uyarınca bilançoda netleştirilememiş olsa dahi uygulanabilir ana netleştirme düzenlemesine veya benzer bir anlaşmaya tabi olan finansal araçlar için de geçerlidir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Grup'un finansal tablosu üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik) – Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu Unsurlarının Sunumu

Yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen kalemlerin sadece gruplamasını değiştirmektedir. Bundan sonra diğer kapsamlı gelir tablosunda ileriki bir tarihte gelir tablosuna sınıflanabilecek (veya geri döndürülebilecek) kalemlerin hiçbir zaman gelir tablosuna sınıflanamayacak kalemlerden ayrı gösterilmesi gerekmektedir. Değişiklik sadece sunum esaslarını etkilemiştir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok konuya açıklık getirilmiş veya uygulamada değişiklik yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması, tanımlanmış fayda planlarında aktüeryal kar/zararının diğer kapsamlı gelir altında yansıtılması ve kısa ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayırımının artık personelin hak etmesi prensibine göre değil de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesidir. Değişikliğin Grup finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

TFRS 10'nun ve TFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, KGK TMS 27'de de değişiklikler yapmıştır. Yapılan değişiklikler sonucunda, artık TMS 27 sadece bağlı ortaklık, müştereken kontrol edilen işletmeler ve iştiraklerin bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi konularını içermektedir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)

TFRS 11'in ve TFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, KGK TMS 28'de de değişiklikler yapmış ve standardın ismini TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar olarak değiştirmiştir. Yapılan değişiklikler ile iştiraklerin yanı sıra, iş ortaklıklarında da özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirme getirilmiştir. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

TFRS 10 Finansal Tablolar

TFRS 10 - TMS 27 ve Bireysel Finansal Tablolar Standardının konsolidasyona ilişkin kısmının yerini almıştır. Hangi şirketlerin konsolide edileceğini belirlemede kullanılacak yeni bir “kontrol” tanımı yapılmıştır. Mali tablo hazırlayıcılarına karar vermeleri için daha fazla alan bırakan, ilke bazlı bir standarttır. Şirket, 31 Aralık 2013 tarihinde satın aldığı Pupa Gayrimenkul'deki yatırımını TFRS 10 kapsamında değerlendirmiş ve kontrol gücünün olması sebebiyle 31 Aralık 2013 tarihinde söz konusu yatırımı konsolide etmiştir.

TFRS 11 Müşterek Düzenlemeler

Standart müşterek yönetilen iş ortaklıklarının ve müşterek faaliyetlerin nasıl muhasebeleştirileceğini düzenlemektedir. Yeni standart kapsamında, artık iş ortaklıklarının oransal konsolidasyona tabi tutulmasına izin verilmemektedir. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

TFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları

TFRS 12 iştirakler, iş ortaklıkları, bağlı ortaklıklar ve yapısal işletmelere ilişkin verilmesi gereken tüm dipnot açıklama gerekliliklerini içermektedir. Söz konusu standart sadece sunum esasları ile ilgilidir ve Grup'un verdiği açıklamalar üzerinde bir etkisi olmamıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü

Yeni standart gerçeğe uygun değer TFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değer ne zaman kullanılabilir ve/veya kullanılması gerektiği konusunda bir değişiklik getirmemektedir. Tüm gerçeğe uygun değer ölçümleri için rehber niteliğindedir. Yeni standart ayrıca, gerçeğe uygun değer ölçümleri ile ilgili ek açıklama yükümlülükleri getirmektedir. Yeni açıklamaların sadece TFRS 13’ün uygulamaya başlandığı dönemden itibaren verilmesi gerekmektedir. Konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeriyle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili dipnotlar Not 7 ve Not 26’da açıklanmıştır.

TFRYK 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri

Yorum, üretim aşamasındaki hafriyatların ne zaman ve hangi koşullarda varlık olarak muhasebeleşeceği, muhasebeleşen varlığın ilk kayda alma ve sonraki dönemlerde nasıl ölçüleceğine açıklık getirmektedir. Söz konusu yorum Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Uygulama Rehberi (TFRS 10, TFRS 11 ve TFRS 12 değişiklik)

Değişiklikler geriye dönük düzeltme yapma gerekliliğini ortadan kaldırmak amacıyla sadece uygulama rehberinde yapılmıştır. İlk uygulama tarihi “TFRS 10’un ilk defa uygulandığı yıllık hesap döneminin başlangıcı” olarak tanımlanmıştır. Kontrolün olup olmadığı değerlendirilmesi karşılaştırmalı sunulan dönemin başı yerine ilk uygulama tarihinde yapılacaktır. Eğer TFRS 10’a göre kontrol değerlendirilmesi TMS 27/TMSYK 12’ye göre yapılandırılmış farklı ise geriye dönük düzeltme etkileri saptanmalıdır. Ancak, kontrol değerlendirilmesi aynı ise geriye dönük düzeltme gerekmez. Eğer birden fazla karşılaştırmalı dönem sunuluyorsa, sadece bir dönemin geriye dönük düzeltilmesine izin verilmiştir. Aynı sebeplerle TFRS 11 ve TFRS 12 uygulama rehberlerinde de değişiklik yapılmış ve geçiş hükümleri kolaylaştırılmıştır. Değişikliğin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TFRS’deki iyileştirmeler

1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olan ve aşağıda açıklanan 2009-2011 dönemi yıllık TFRS iyileştirmelerinin Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 Finansal Tabloların Sunuşu:

İhtiyari karşılaştırmalı ek bilgi ile asgari sunumu mecburi olan karşılaştırmalı bilgiler arasındaki farka açıklık getirilmiştir.

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar:

Maddi duran varlık tanımına uyan yedek parça ve bakım ekipmanlarının stok olmadığı konusuna açıklık getirilmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum:

Hisse senedi sahiplerine yapılan dağıtımların vergi etkisinin TMS 12 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğine açıklık getirilmiştir. Değişiklik, TMS 32’de bulun mevcut yükümlülükleri ortadan kaldırıp şirketlerin hisse senedi sahiplerine yaptığı dağıtımlardan doğan her türlü gelir vergisinin UMS 12 hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir.

TMS 34 Finansal Raporlama:

TMS 34’de her bir faaliyet bölümüne ilişkin toplam bölüm varlıkları ve borçları ile ilgili istenen açıklamalara açıklık getirilmiştir. Faaliyet bölümlerinin toplam varlıkları ve borçları sadece bu bilgiler işletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merciiine düzenli olarak raporlanıyorsa ve açıklanan toplam tutarlarda bir önceki yıllık mali tablolara göre önemli değişiklik olduysa açıklanmalıdır.

Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

Değişiklik “muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda mevcut yasal bir hakkının bulunması” ifadesinin anlamına açıklık getirmekte ve TMS 32 netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma (takas büroları gibi) sistemlerindeki uygulama alanına açıklık getirmektedir. Değişiklikler 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2011 de yapılan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9’a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

TFRYK Yorum 21 Zorunlu Vergiler

Bu yorum, zorunlu vergiye ilişkin yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. Aynı zamanda bu yorum, zorunlu verginin sadece ilgili yasalar çerçevesinde ödemeyi ortaya çıkaran eylemin bir dönem içerisinde kademeli olarak gerçekleşmesi halinde kademeli olarak tahakkuk edebileceğine açıklık getirmektedir. Asgari bir eşiğin aşılması halinde ortaya çıkan bir zorunlu verginin, asgari eşik aşılmadan yükümlülük olarak kayıtlara alınamayacaktır. Bu yorum 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yorumun geçmişe dönük olarak uygulanması zorunludur. Söz konusu yorum Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisinin olması beklenmemektedir.

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

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

UFRS 10 Finansal Tablolar (Değişiklik)

UFRS 10 standardı yatırım şirketi tanımına uyan şirketlerin konsolidasyon hükümlerinden muaf tutulmasına ilişkin bir istisna getirmek için değiştirilmiştir. Konsolidasyon hükümlerine getirilen istisna ile yatırım şirketlerinin bağlı ortaklıklarını UFRS 9 Finansal Araçlar standardı hükümleri çerçevesinde gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirilmeleri gerekmektedir. Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerinde hiç bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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

UMSK, UFRS 13 ‘Gerçeğe uygun değer ölçümleri’ne getirilen değişiklikten sonra UMS 36 Varlıklarda değer düşüklüğü standardındaki değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir değerlerine ilişkin bazı açıklama hükümlerini değiştirmiştir. Değişiklik, değer düşüklüğüne uğramış varlıkların (ya da bir varlık grubunun) gerçeğe uygun değerinden elden çıkarma maliyetleri düşülmüş geri kazanılabilir tutarının ölçümü ile ilgili ek açıklama hükümleri getirmiştir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. İşletme UFRS 13’ü uygulamışsa erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standardın Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

UMSK, Haziran 2013’de UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardına getirilen değişiklikleri yayınlamıştır. Bu değişiklik, finansal riskten korunma aracının kanunen ya da düzenlemeler sonucunda merkezi bir karşı tarafa devredilmesi durumunda riskten korunma muhasebesinin durdurulmasını zorunlu kılan hükme dar bir istisna getirmektedir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir.

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

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

UFRS’ndeki iyileştirmeler

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

Yıllık iyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler:

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

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri

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

UFRS 8 Faaliyet Bölümleri

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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.

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

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

UMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları

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

Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

İşletme, mevcut bir standardı ya da henüz zorunlu olmayan ancak erken uygulamaya izin veren yeni bir standardı uygulamak konusunda, işletmenin ilk UFRS finansal tablolarında sunulan dönemler boyunca tutarlı olarak uygulanmak koşulu ile seçim yapabilir. Değişiklik derhal uygulanacaktır.

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri

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

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

UFRS 13’deki portföy istisnasının finansal varlık, finansal yükümlülük ve diğer sözleşmelere uygulanabilir olduğu açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

UFRS 14 – Regülasyona Tabi Ertelenen Hesaplara İlişkin Geçici Standart

UMSK bu standardı Ocak 2014’de yayınlamıştır. UFRS 14, UFRS’yi ilk kez uygulayan fiyatları regüle edilen işletmelerin, fiyat regülasyonu ile ilgili önceki mevzuata göre kayıtlarına aldıkları tutarları UFRS’ye göre hazırladıkları mali tablolarında taşımaya devam etmelerine izin vermektedir. Halen UFRS’ye göre finansal tablo hazırlayan şirketlerin bu standardı uygulaması yasaklanmıştır. Standart, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

KGK tarafından yayınlanan ilke kararları

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

2013-1 Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi

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

2013-2 Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

31 Aralık 2013 tarihinde Denizbank Finansal Hizmetler Grubu şirketlerinden PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. şirketinin tamamını ortak kontrole tabi Deniz Finansal Kiralama A.Ş. ve diğer ortaklardan 119 milyon TL ödeyerek satın almıştır. Şirket, sözkonusu satın alma işlemini KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına yönelik ilke kararı (2013-2) ‘Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi’ çerçevesinde “hakların birleşmesi” yönetimi ile değerlendirmiş, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla satın alma gerçekleşmiş gibi konsolide finansal tablolarını yeniden düzenlemiş ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunmuştur. Bu işlemler sonucunda herhangi bir şerefiye veya negatif şerefiye hesaplanmamıştır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarı ile iştirak tutarı ile satın alınan şirketin sermayesindeki payı nispetindeki tutarın netleştirilmesi sonucu oluşan 52.568.417 TL tutarındaki fark doğrudan “Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi” olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir. PUPA Gayrimenkul’ün ortak kontrole tabi işletme birleşmesi nedeniyle oluşan aktif-pasif uyumsuzluğunu gidermek amacıyla 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarı ile 26.953.231 TL özkaynaklar altında “Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi” olarak muhasebeleştirilmiştir.

2013-3 İntifa Senetlerinin Muhasebeleştirilmesi

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

2013-4 Karşılıklı İştirak Yatırımlarının Muhasebeleştirilmesi

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

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

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

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

İlişkili taraflar

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

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

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

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

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

Yabancı para işlemleri

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Ticari alacaklar

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

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

Maddi duran varlıklar

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

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

	Yıllar
Makine, tesis ve cihazlar	3-5
Döşeme ve demirbaşlar	3-5

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

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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, oluştuğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dâhil edilir.

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

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

Ticari borçlar

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

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Ertelenen vergi

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

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

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

Gelirlerin kaydedilmesi

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

Faiz gelir ve giderleri

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

Banka kredileri

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

Borçlanma maliyetleri

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Finansal varlıklar

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

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

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

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

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

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

Koşullu varlık ve yükümlülükler

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Nakit akış raporlaması

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

Pay başına kar/zarar

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

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

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

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

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

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

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

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

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

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

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

Devreden KDV’nin muhasebeleştirilmesi

Dipnot 14’de açıklandığı üzere, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket’in 33.512.065 TL tutarında devreden KDV’si bulunmaktadır. KDV alacakları Pupa Gayrimenkul’ün sahip olduğu gayrimenkulleri finansal kiralama yoluyla elde etmiş olup satın alımından önce Şirket tüm borcu kapamış olup, 33.512.065 TL tutarında KDV alacağı oluşmuştur. Şirket yönetimi tarafından bu tutarın tamamından kısa vadede yararlanılamayacağı düşünülmektedir. Bu nedenle ekli konsolide finansal tablolarda indirilecek KDV uzun vadeli bir varlık olarak sınıflandırılmıştır. Bu tutardan işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde mevcut ve ileride gerçekleşecek projeler neticesinde kaydedilecek hesaplanan KDV ve diğer ödenecek vergi ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi yolu ile yararlanılması planlanmaktadır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihinde Denizbank Finansal Hizmetler Grubu şirketlerinden PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. şirketinin tamamını ortak kontrole tabi Deniz Finansal Kiralama A.Ş.’den satın almıştır. Şirket, sözkonusu satın alma işlemini KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına yönelik ilke kararı (2013-2) ‘Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi’ çerçevesinde değerlendirmiş, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla satın alma gerçekleşmiş gibi konsolide finansal tabloların düzeltilmiş ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunmuştur. Pupa Gayrimenkul’ün konsolidasyon öncesi finansal tablolarında gerçeğe uygun değerinden taşınan yatırım amaçlı gayrimenkuller ise konsolide mali tablolara gerçeğe uygun değerleri ile taşınmışlardır. Bu işlemler sonucunda herhangi bir şerefiye veya negatif şerefiye hesaplanmamıştır. İştirak tutarı ile satın alınan şirketin sermayesindeki payı nispetindeki tutarın netleştirilmesi sonucu oluşan fark doğrudan “Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi” olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir.

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

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Bulunmamaktadır).

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Bulunmamaktadır).

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

**Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Ters-repo işlemlerinden alacaklar	-	860.132
Diğer (*) (Not 24)	480.668	381
Banka		
- vadesiz mevduat	143.892	10.605
- vadeli mevduat	8.262.000	1.370.000
	8.886.560	2.241.118

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlar 2 Ocak 2014 vadesi olup, faiz oranı 7,2%’dir (31 Aralık 2012: 7%).

Ters repo işlemlerinden alacaklar:

	<u>31 Aralık 2012</u>		
<u>Faiz Oranı</u> (%)	<u>Vade</u> <u>Tarihi</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Kayıtlı</u> <u>Değer</u>
5,00 – 6,00	2 Ocak 2013	860.000	860.132
		860.000	860.132

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

<u>Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar</u>	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	489.128	31.308.164
	489.128	31.308.164

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

<u>Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar</u>	31 Aralık 2013		
	<u>Maliyet</u>	<u>Makul Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
<u>Borçlanma senetleri</u>			
Devlet tahvilleri	-	-	-
Özel sektör tahvili	4.002	4.060	4.060
<u>Hisse senetleri</u>			
Borsada işlem gören hisse senetleri	862.876	485.068	485.068
	866.878	489.128	489.128
	31 Aralık 2012		
<u>Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Makul Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
<u>Borçlanma senetleri</u>			
Devlet tahvilleri	6.571.158	6.855.896	6.855.896
Özel sektör tahvili	5.174.204	5.247.413	5.247.413
<u>Hisse senetleri</u>			
Borsada işlem gören hisse senetleri	19.387.539	19.204.855	19.204.855
	31.132.901	31.308.164	31.308.164

Finansal yatırımlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 26. notta açıklanmıştır.

8. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Krediler (*) (not 24)	3.000.963	5.034.655
Finansal kiralama yükümlülükleri (not 24)	-	201.512.810
	3.000.963	206.547.465

(*) Şirket 31 Aralık 2013 tarihinde Denizbank İstanbul Kurumsal Şubesinden Deniz Varlık Yönetimi A.Ş. yatırımında kullanmak için 6 ay vadeli erken ödeme opsiyonlu %11,55 faiz oranlı 3 milyon TL kredi kullanmıştır. Bu krediden doğan 963 TL de faiz tahakkuku bulunmaktadır. (31 Aralık 2012: 5.034.655 TL).

	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	Minimum ödeme	Ödemelerin bugünkü değeri	Minimum Ödeme	Ödemelerin bugünkü değeri
1 yıla kadar	-	-	242.192.237	201.512.810
Toplam minimum finansal ödemeler	-	-	242.192.237	201.512.810

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

**Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

9. TİCARİ ALACAK, BORÇLAR VE DİĞER BORÇLAR

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari alacaklar:	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alıcılar	1.291.241	1.544.092
- Alınan çekler	-	160.336
- Alınan senetler	75.003	168.440
	1.366.244	1.872.868
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(921.408)	(584.753)
Ticari alacaklar, net	444.836	1.288.115

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari borçlar:	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar	106.449	102.315
- Diğer ticari borçlar	8.514	1.543
	114.963	103.858

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar gayrimenkul faaliyetlerinden doğan ticari alacakları içermektedir.

Diğer borçlar

Diğer borçlar	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Depozito ve teminatlar	59.453	15.065
Dava ve mahkeme giderleri karşılığı	65.400	442.251
Diğer çeşitli borçlar	10.802	94.746
	135.655	552.062

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Ciro Kira Tahakkukları	60.433	97.162
Peşin ödenen Sigorta giderleri	47.174	49.425
Peşin ödenen AVM aidat giderleri	64.154	-
Peşin ödenen vergiler	30.436	82.687
Gelecek aylara ait giderler	1.233	1.110
	203.430	230.384

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	116.765.073	140.078.999
Ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi sebebiyle elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkuller	128.897.000	116.765.073
<i>Değerleme etkisi</i>	12.131.927	(23.313.926)
31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi	128.897.000	116.765.073

İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM

İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 20.284,35 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 **7** adet ticari ünite, 11.546 m² yüzölçümlü 267 Ada, 3 Parselde kayıtlı C2 blokta **1** adet mesken, F blokta **33** adet ticari ünite ve 19.370,58 m² yüzölçümlü 268 Ada 1 Parselde kayıtlı G blokta **10**, H blokta **7** adet ticari ünite olmak üzere toplam 69 adet gayrimenkulden oluşmaktadır. Bu bölüm 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 02 Eylül 2013 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 72.175.000 TL (31 Aralık 2012: 67.888.336 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. Bu bölüm 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 2 Eylül 2013 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 14.210.000 TL (31 Aralık 2012: 11.142.983 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

ANKARA –METROKENT CONCEPT MAĞAZA

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 12.290 m2 yüzölçümlü, 46480 ada 1 parselde kayıtlı, C Blok'ta konumlu 24 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır. Bu bölüm 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 2 Eylül 2013 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 4.465.000 TL (31 Aralık 2012: 3.758.138 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA –KREŞ /ANA OKULU

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 12.290 m2 yüzölçümlü, 46480 ada 1 parselde kayıtlı, A Blok, Eğitim Tesisi niteliğindeki bir adet taşınmazdan oluşmaktadır. Bu bölüm 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 2 Eylül 2013 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 1.820.000 TL (31 Aralık 2012: 1.637.327 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 38 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır. Bu bölüm 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 2 Eylül 2013 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 35.827.000 TL (31 Aralık 2012: 31.995.747 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

DÜZCE – KAYNAŞLI

Düzce İli, Kaynaşlı İlçesi, Darıyeribakacak Köyü, 94.416,86 m2 yüzölçümlü, G26C03BLA-B-C Pafta, 235 Parsel üzerinde yer alan “Doksanaltı Adet Konut ve Sosyal Tesis ve Tarla” nitelikli gayrimenkulde konumlu, “Mesken-Dubleks” niteliğine sahip 57 ve 59 nolu, 2 adet bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Bu bölüm 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 2 Eylül 2013 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 400.000 TL (31 Aralık 2012: 342.542 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir. Belirtilen demirbaşların tümü ortak kontrole tabi işletme birleşmesi sebebiyle elde edilmiştir. Konsolide finansal tablolara ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi sebebiyle 2012 etkisi de bulunmaktadır.

	1 Ocak 2013	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2013
Maliyet					
Döşeme ve demirbaşlar	463.664	54.957	-	-	518.621
	463.664	54.957	-	-	518.621
Birikmiş Amortisman					
Döşeme ve demirbaşlar	(39.747)	(77.263)	-	-	(117.010)
	(39.747)	(77.263)	-	-	(117.010)
Net kayıtlı değer	423.917	(22.306)	-	-	401.611
	1 Ocak 2012	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2012
Maliyet					
Döşeme ve demirbaşlar	173.874	289.790	-	-	463.664
	173.874	289.790	-	-	463.664
Birikmiş Amortisman					
Döşeme ve demirbaşlar	(7.995)	(31.752)	-	-	(39.747)
	(7.995)	(31.752)	-	-	(39.747)
Net kayıtlı değer	165.879	258.038	-	-	423.917

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	104.259	77.456
	<u>104.259</u>	<u>77.456</u>

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

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	85.471	70.447
	<u>85.471</u>	<u>70.447</u>

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 3.254,44 TL (31 Aralık 2012: 3.033,98 TL) tavanına tabidir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, ekli konsolide finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5 enflasyon ve %8,80 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,62 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2012: %4,66 reel iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı bağımsız aktüer çalışmasına dayandırılmıştır.

14. DİĞER DURAN VARLIKLAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Katma değer vergisi (“KDV”) alacakları	33.512.065	5.106.559
	33.512.065	5.106.559

KDV alacaklarının tamamı ortak kontrole tabi işletme birleşmesinden kaynaklanmaktadır. Pupa Gayrimenkul sahip olduğu gayrimenkulleri finansal kiralama yolu ile elde etmiş olup, satın alımdan önce tüm borcu kapamış olup, kesilen faturalar sonucu 33.512.065 TL’lik KDV alacağı oluşmuştur (31 Aralık 2012: 5.106.559 TL).

15. ÖZKAYNAKLAR

Şirket’in ödenmiş sermayesi 50.000.000 TL (31 Aralık 2012: 14.985.000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 50.000.000 adet hisseden oluşmuştur. (31 Aralık 2012 – 1 Krş - 1.498.500.000 adet)

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

<u>Ortaklar</u>	<u>Grubu</u>	<u>Pay Oranı (%)</u>	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>Pay Oranı (%)</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0,01	5.000	0,03	5.000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	86,75	43.374.656	40,83	6.117.200
Halka Açık Kısım	(B)	13,24	6.620.338	44,18	6.620.338
Diğer	(B)	<0,00	6	<0,00	6
Şirketin geri aldığı hisse senetleri	(B)	-	-	14,96	2.242.456
		100,00	50.000.000	100,00	14.985.000

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

15. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

Payların Tertibi / Grubu	Pay Adedi	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012
		Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)	Pay Adedi	Yönetim Kurulu Üyeleri Seçiminde Oy Hakkı (Pay Başına)
A	5.000	1	500.000	10.000

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. (31 Aralık 2012 : İmtiyazlı A grubu payların her biri yönetim kurulu üyelerinin seçiminde 10.000 oy hakkına sahiptir.) A grubu payların tamamı bilanço tarihi itibarıyla Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunmaktadır.

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

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Yasal yedekler (*)	3.181.476	3.154.731
	3.181.476	3.154.731

(*) Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 466. Maddesi’ne göre işletmeler ticari (safı) 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 safı kardan pay sahipleri için %5 birinci temettü (kar payı) ayrıldıktan sonra, pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılan kısmın onda biri ikinci yasal yedek olarak ayrılır. Birinci temettü işletmelerin ödenmiş sermayesi üzerinden TTK 466/3. Maddesi ve ana sözleşme gereği pay sahipleri ile kara iştirak eden kimselere %5 oranında dağıtılması öngörülmüş kar payıdır.

Kar Dağıtımı

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:VI, No:30 nolu “Menkul Kıymet Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 30.maddesi gereğince, 2012 yılı net dağıtılabilir dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %6,78’si (brüt=net) oranında 1.016.696 TL tutarındaki temettünün nakit olarak dağıtılmasına karar verilmiş olup söz konusu temettü 31 Mayıs 2013 tarihinde ortaklara nakden dağıtılmıştır.

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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

15. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

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

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

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

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem zararı (1.163.674) TL (31 Aralık 2012: 5.111.294 TL dönem karı) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 9.374.415 TL'dir (31 Aralık 2012: 8.144.527 TL).

Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri

SPK'nın 1 Eylül 2009 tarih 27/748 sayılı İlke Kararı gereği, Şirket 18 Mart 2011 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında onaylanmış olan Hisse Senetleri Geri Alım Programı çerçevesinde 25 Mart 2011 tarihinde başladığı geri alım işlemleri 18 Eylül 2012 tarihinde geri alım programının sona ermesi ile sonlanmış olup, 31 Aralık 2012 itibarıyla 2.242.456 TL nominal tutarındaki Şirket hisse senedini Borsa İstanbul'dan 3.437.003 TL ödeyerek geri satın almıştır. Şirket geri satın aldığı kendi hisselerini özkaynaklar altında “Geri Alınmış Paylar” hesabında özkaynaktan düşerek muhasebeleştirmiştir.

Geri alım programı 18 Eylül 2012 tarihinde sona ermesine mütakip alınan payların hepsi 15 Ocak 2013 tarihinde Borsa İstanbul'dan 2,18 TL ortalama fiyattan toplam 4.888.554,08 TL satış tutarı ile Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye satılmıştır. İşlemlerden elde edilen 1.451.551 TL tutarındaki satış karı konsolide finansal durum tablosunda paylara ilişkin primler hesabın altında muhasebeleştirilmiştir.

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. PUPA Gayrimenkul'ün ortak kontrole tabi işletme birleşmesi nedeniyle oluşan aktif-pasif uyumsuzluğunu gidermek amacıyla 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibari ile 26.953.231 TL özkaynaklar altında “Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi” olarak muhasebeleştirilmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

16. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılat	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
Hisse senetleri ve geçici ilmuhaber satışları	21.280.125	9.746.362
Devlet tahvili ve hazine bonosu satışları	21.788.412	1.101.961
Kira geliri	6.820.306	6.289.735
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	1.209.936	-
Hisse senedi değer artış gelirleri / (azalış giderleri)	(266.647)	3.516.044
Kamu menkul kıymet değer artış gelirleri	5.217	364.616
Ters repo faiz gelirleri	461.014	403.105
Kamu menkul kıymet faiz gelirleri	740.600	764.600
Temettü gelirleri	465.245	229.426
BPP Gelirleri	17.096	-
Takasbank ödünç menkul kıymetlerden alınan komisyon	3.697	6.847
Vadeli işlemler (VOB) teminatı nema gelirleri	2.826	2
	52.527.827	22.422.698

Satışların maliyeti (-)	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Hisse senetleri ve geçici ilmuhaber satış maliyeti (-)	(22.662.700)	(9.397.740)
Devlet tahvili satış maliyeti (-)	(21.886.592)	(1.088.679)
Vergi, resim ve harçlar (-)	(1.947.018)	(384.508)
Bina yönetim giderleri (-)	(1.475.947)	(1.696.439)
Portföy yönetim gideri (-)	(150.000)	(150.000)
Sigorta giderleri (-)	(68.962)	(61.690)
Hisse senedi alım satım komisyon giderleri (-)	(25.063)	(11.817)
Toplam	(48.216.282)	(12.790.873)

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Genel yönetim giderleri (-)	(2.346.772)	(1.870.305)
	(2.346.772)	(1.870.305)

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

18. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Personel ücret ve giderleri	(690.459)	(619.035)
İşletme giderleri	(423.573)	(251.761)
Halka Arz Giderleri(*)	(214.668)	-
Genel kurul giderleri	(85.087)	(25.971)
Borsa İstanbul’a ödenen giderler	(17.735)	(12.664)
İç kontrol sistemi hizmet alım gideri	(14.160)	(14.160)
Risk yönetim sistemi hizmet alım gideri	(7.080)	(7.080)
Şüpheli ticari alacaklar	(350.997)	(301.730)
Davalık çekler/senetler	(111.400)	-
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	(142.194)	(101.916)
Karşılık giderleri	(59.989)	(455.595)
Demirbaşlar amortismanı	(77.433)	(32.379)
Diğer genel yönetim ve faaliyet giderleri	(151.997)	(48.014)
	(2.346.772)	(1.870.305)

(*) Şirket, SPK ve Bakanlık izinleri doğrultusunda gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek için 20 Aralık 2013 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul toplantısında, Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek için karar vermiş olup, alınan genel kurul kararları 26 Aralık 2013 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil’inde tescil edilip, 02 Ocak 2014 tarih ve 8477 Sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan edilmiştir. Bu ünvan değişikliği dolayısıyla tekrar bir halka arz gideri oluşmuştur.

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Faiz gelirleri	199.978	545.000
Konusu kalmayan karşılıklar	546.222	44.867
Diğer faaliyet gelirleri	891.883	764.709
	1.638.083	1.354.576
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(196.060)	(246.171)
Diğer faaliyet giderleri	-	(1.553)
	(196.060)	(247.724)

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

20. FİNANSAL GELİRLER ve GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Faiz giderleri	(9.378.500)	(7.006.856)
Kur farkı gelir/(gideri)	(21.806.945)	9.788.811
	(31.185.445)	2.781.955

21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış ve azalışlarının gelir tablosuna etkileri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme farkları	25.723.731	(37.145.431)
	25.723.731	(37.145.431)

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL)

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

23. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
Tedavüldeki hisse senedi adedi :		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	50.000.000	1.498.500.000
Geri alınan Şirket Hisse senetleri	-	(224.245.600)
31 Aralık itibarıyla (toplam)	50.000.000	1.274.254.400
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi	1.489.421.231	1.274.254.400
Net dönem karı / (zararı) (TL)	(2.372.692)	5.083.481
Hisse başına kar / (zarar) (TL)		
(0,01 TL nominal karşılığı) (*)	(0,00200)	0,00400

(*) Şirket'in sermayesi 31 Aralık 2013 itibarıyla 50.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2012: 1.498.500.000 adet). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2012: hisse başı 0,01 TL).

Şirket'in 5.000 TL nominal değerli, imtiyazlı payı bulunmaktadır. Bu payların her biri yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. (31 Aralık 2012 – A grubu imtiyazlı payların her biri yönetim kurulu üyelerinin seçiminde on bin oy hakkına sahiptir.) Kar dağıtımında bu payların imtiyazı bulunmamaktadır. İmtiyazlı ve adi paylar için hisse başına kar tutarları aynıdır.

SPK'nın 10 Ağustos 2011 tarih 26/767 sayılı İlke Kararı gereği, geri alım işlemi müteakip dönemlerde, ilgili paylar elden çıkarılıncaya kadar yatırım ortaklıkları için hesaplanan birim pay değeri, toplam pay sayısından geri alınan payların çıkarılması sonucunda bulunacak tedavüldeki pay sayısı esas alınarak hesaplanır. Şirket, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesinde yapmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’deki cari hesap</u>		
Nakit ve nakit benzerleri (Not 6)	480.668	381
	480.668	381
	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Ters repo işlemleri (*)	-	860.132
	-	860.132

(*) Bu tutarlar Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. aracılığı ile yapılan ters repo işlemlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket’in menkul kıymetler portföyünde Denizbank A.Ş.’ye ait özel sektör tahvili bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: maliyeti 2.529.188 TL, kayıtlı değeri 2.584.871 TL Denizbank’a ait banka bonusu bulunmaktadır).

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
<u>İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar</u>		
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (portföy yönetim ücreti)	150.000	150.000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (verilen komisyonlar)	25.063	11.817
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (iç kontrol hizmeti alım ücreti)	14.160	14.160
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (risk yönetim hizmeti alım ücreti)	7.080	7.080
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	3.733	3.830
	200.036	186.887

Şirket, 1 Mart 2010 tarihinde Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. ile imzalanan sözleşmeye istinaden, üç ayda bir ödenmek üzere aylık 12.500 TL portföy yönetim ücreti ödemektedir.

Şirket hisse senedi alım satım işlemlerini aracı kurum olan Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. aracılığı ile gerçekleştirmekte olup %0,0525 oranında aracılık komisyonu ödemektedir (31 Aralık 2012: %0,0525).

Şirket, 30 Eylül 2011 tarihinde Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ile imzalanan sözleşmeye istinaden, üç ayda bir ödenmek üzere aylık 1.000 TL + KDV iç kontrol hizmeti alım ücreti ödemektedir.

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Grup’un bilançosunda alım-satım amaçlı finansal varlık olarak sınıfladığı devlet tahvilleri sabit faiz oranlı olduğundan faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket’in yaptığı analizlere göre TL faiz oranlarının 100 baz puan artması veya azalması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla 4.060 TL tutarındaki sabit faizli tahvil ve bonolarının rayiç değerinde ve Şirket’in net dönem karı/zararında 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 4 TL azalış/artış oluşmaktadır. (31 Aralık 2012: Şirket’in yaptığı analizlere göre TL faiz oranlarının 100 baz puan artması veya azalması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla 12.103.309 TL tutarındaki sabit faizli tahvil ve bonolarının rayiç değerinde ve Şirket’in net dönem karı/zararında 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 142.743 TL azalış veya 146.514 TL artış oluşmaktadır.)

Fiyat riski

Şirket portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı piyasa (hisse senedi fiyat) riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla BİST’de işlem gören bu hisselerde %10’luk bir artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda, Şirket’in net kar/zararında ve dolayısıyla özkaynaklarda 48.507 TL artış /azalış oluşmaktadır (31 Aralık 2012: 1.920.485 TL).

Kredi riski

Şirket’in finansal araçlardan dolayı maruz kaldığı kredi riskine ilişkin detaylı bilgi 26’uncu dipnotta verilmiştir.

Kur riski yönetimi

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Şirket’in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, finansal kiralama işlemlerinden kaynaklanan dövizli işlemleri bulunduğu için dolayı kur riskine maruz kalmıştır.

Likidite risk yönetimi

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Likidite riski tablosu:

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

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

31 Aralık 2012							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	103.858	629.518	206.547.465	-	-	-	207.280.841
Toplam pasifler	103.858	629.518	206.547.465	-	-	-	207.280.841

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

26. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Araçlar Kategorileri:

31 Aralık 2013	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	8.886.560	8.886.560
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	489.128	489.128
Finansal yükümlülükler		
Banka kredileri	3.000.963	3.000.963
31 Aralık 2012	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	860.513	860.513
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	31.308.164	31.308.164
Finansal yükümlülükler		
Finansal kiralama yükümlülükleri	201.512.810	201.512.810
Banka kredileri	5.034.655	5.034.655

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

Grup’un gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

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

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

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

	31 Aralık 2013	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	128.897.000	-	-	128.897.000

	31 Aralık 2012	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	116.765.073	-	-	116.765.073

Yatırım amaçlı gayrimenkuller uygun değerleri bulunurken, kullanılan veriler sebebiyle seviye 3’e sınıflandırılmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			Ters Repo	Cari Hesap Bakiyesi
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2013							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	-	-	-	489.128	-	480.668
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	8.886.500	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	443.761	-	-	-	489.128	-	480.668
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	1.074	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			Ters Repo	Cari Hesap Bakiyesi
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2012							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	-	-	-	31.308.164	860.132	381
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	31.308.164	860.132	381
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

27. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

6 Şubat 2014 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında, Şirket sermayesini temsil eden payların ve oy haklarının tamamına (%100'üne) sahip olunan PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. şirketi ile Türk Ticaret Kanunu, Kurumlar Vergisi Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği hükümleri çerçevesinde tüm aktif ve pasiflerinin bir bütün halinde Şirket tarafından devir alınmak suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşme yöntemi ile birleştirilmesine karar verilmiştir. (31 Aralık 2012: Bulunmamaktadır).

Şirket 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısını 27 Mart 2014 tarihinde gerçekleştirmiş olup; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2013 dönemine ait Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nun II-14.1 sayılı tebliğ hükümlerine uygun hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal raporlarında dönem zararı oluşması nedeniyle kar dağıtım yapılmamasına ve zarar tutarının “Geçmiş Yıllar Karları” hesabına aktarılmasına karar verilmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Dipnot 2.2’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 konsolide finansal tablolarını yeniden düzenlemiş ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunmuştur. Bu işlemler sonucunda herhangi bir şerefiye veya negatif şerefiye hesaplanmamıştır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarı ile iştirak tutarı ile satın alınan şirketin sermayesindeki payı nispetindeki tutarın netleştirilmesi sonucu oluşan 52.568.417 TL tutarındaki fark doğrudan “Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi” olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir. PUPA Gayrimenkul’ün ortak kontrole tabi işletme birleşmesi nedeniyle oluşan aktif-pasif uyumsuzluğunu gidermek amacıyla 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarı ile 26.953.231 TL özkaynaklar altında “Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi” olarak muhasebeleştirilmiştir.

29. EK Dipnot: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

29. EK Dipnot: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü			
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	969.796
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	0
C	İştirakler	Md.24/(b)	119.000.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0
	Diğer Varlıklar		6.274
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	119.976.070
E	Finansal Borçlar	Md.31	3.009.477
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	0
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	0
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0
İ	Özkaynaklar	Md.31	116.825.099
	Diğer Kaynaklar		141.494
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	119.976.070
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	0
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	0
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	0
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	0
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0

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