

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

**1 Ocak – 31 Mart 2017 ara hesap dönemine ait  
özet finansal tablolar**

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### İçindekiler

	<b><u>Sayfa</u></b>
Özet finansal durum tablosu (Bilanço)	1
Özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	2
Özet özkaynak değişim tablosu	3
Özet nakit akış tablosu	4
Özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar	5 – 33

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
özet kar veya zarar ve kapsamlı gelir tablosu  
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		<b>Denetimden geçmemiş</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Cari dönem 31 Mart 2017</b>	<b>Geçmiş dönem 31 Aralık 2016</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>8.193.088</b>	<b>5.338.654</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	5.649.023	3.412.006
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	2.400.961	1.820.166
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	2.502	2.502
Peşin ödenmiş giderler	8	140.602	103.980
<b>Duran varlıklar</b>		<b>192.299.675</b>	<b>192.934.123</b>
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1.041	1.041
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	164.527.000	164.527.000
Maddi duran varlıklar		176.844	202.124
- Mobilya ve demirbaşlar	10	176.844	202.124
Maddi olmayan duran varlıklar		5.494	20.319
- Diğer haklar	11	5.494	20.319
Diğer duran varlıklar		27.589.296	28.183.639
- İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar	12	27.589.296	28.183.639
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>200.492.763</b>	<b>198.272.777</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.077.740</b>	<b>934.998</b>
Ticari borçlar		97.608	65.198
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	97.608	65.198
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	349.227	341.116
Diğer borçlar		614.949	500.761
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	614.949	500.761
Ertelenmiş Gelirler		15.956	27.923
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	8	15.956	27.923
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>187.298</b>	<b>188.813</b>
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13	187.298	188.813
<b>Özkaynaklar</b>		<b>199.227.725</b>	<b>197.148.966</b>
Ödenmiş sermaye		50.000.000	50.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar		54.235.559	54.235.559
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		3.181.476	3.181.476
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		52.568.417	52.568.417
Geçmiş yıllar karları		37.163.514	24.829.003
Net dönem karı/(zararı)		2.078.759	12.334.511
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>200.492.763</b>	<b>198.272.777</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
özet kar veya zarar ve kapsamlı gelir tablosu  
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		<b>Denetimden geçmemiş</b>	<b>Denetimden geçmemiş</b>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>1 Ocak – 31 Mart 2017</b>	<b>1 Ocak – 31 Mart 2016</b>
<b>Kar veya zarar kısmı</b>			
Hasılat		3.293.684	2.680.299
Satışların maliyeti (-)		(530.665)	(449.357)
<b>Ticari faaliyetlerde brüt kar</b>		<b>2.763.019</b>	<b>2.230.942</b>
Genel yönetim giderleri (-)		(1.217.352)	(853.391)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	405.482	2.685
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	16	(1.607)	(1.666)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>1.949.542</b>	<b>1.378.570</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	18	-	85.300
<b>Finansal giderler ve gelirler öncesi faaliyet karı</b>		<b>1.949.542</b>	<b>1.463.870</b>
Finansman gelirleri	17	229.183	23.548
Finansman giderleri (-)	17	(99.966)	(136.603)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar</b>		<b>2.078.759</b>	<b>1.350.815</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı</b>		<b>2.078.759</b>	<b>1.350.815</b>
Pay başına kazanç		0,0416	0,0270
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>2.078.759</b>	<b>1.350.815</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
özet özkaynak değişim tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

	Dipnot referansı	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem zararı / (karı)	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2016 bakiyeleri</b>		<b>50.000.000</b>	-	<b>54.235.559</b>	<b>52.568.417</b>	<b>3.181.476</b>	<b>14.535.626</b>	<b>10.293.377</b>	<b>184.814.455</b>
Geçmiş yıllar karının/zararının transferi		-	-	-	-	-	10.293.377	(10.293.377)	-
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	1.350.815	1.350.815
<b>31 Mart 2016 bakiyeleri</b>		<b>50.000.000</b>	-	<b>54.235.559</b>	<b>52.568.417</b>	<b>3.181.476</b>	<b>24.829.003</b>	<b>1.350.815</b>	<b>186.165.270</b>
<b>1 Ocak 2017 bakiyeleri</b>		<b>50.000.000</b>	-	<b>54.235.559</b>	<b>52.568.417</b>	<b>3.181.476</b>	<b>24.829.003</b>	<b>12.334.511</b>	<b>197.148.966</b>
Geçmiş yıllar karının/zararının transferi		-	-	-	-	-	12.334.511	(12.334.511)	-
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	2.078.759	2.078.759
<b>31 Mart 2017 bakiyeleri</b>		<b>50.000.000</b>	-	<b>54.235.559</b>	<b>52.568.417</b>	<b>3.181.476</b>	<b>37.163.514</b>	<b>2.078.759</b>	<b>199.227.725</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
özet nakit akış tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

	<b>Denetimden geçmemiş</b>	Denetimden geçmemiş
	<b>Cari dönem</b>	Önceki dönem
	<b>1 Ocak- 31 Mart 2017</b>	1 Ocak- 31 Mart 2016
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:</b>		
<b>Dönem karı/(zararı)</b>	<b>2.078.759</b>	1.350.815
<b>Dönem net karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	<b>(112.358)</b>	(212.414)
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	-	500
Amortisman ve tükenme payları ile ilgili düzeltmeler	<b>40.107</b>	36.871
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları ile ilgili düzeltmeler)	-	(85.300)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	<b>(5.558)</b>	(852)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	<b>(502.674)</b>	(59.438)
Diğer dönen varlıklardaki net değişim	<b>72.224</b>	(8.568)
Diğer duran varlıklardaki net değişim	<b>(282.758)</b>	(481.206)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	<b>32.410</b>	(1.959.911)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	<b>845.352</b>	590.280
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>	<b>2.165.504</b>	(829.223)
Alınan faizler	<b>105.878</b>	13.686
Vergi ödemeleri/iadeleri	<b>(35.600)</b>	(2.077)
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit akışları</b>	<b>2.235.782</b>	(817.614)
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>		
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	-	410.294
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>	-	410.294
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>		
Kredilerden nakit girişleri	-	2.200.000
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	-	(1.119.380)
Ödenen faiz	<b>(131)</b>	(119.380)
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>	<b>(131)</b>	961.240
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>	<b>2.235.651</b>	553.920
<b>Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler</b>	<b>3.407.814</b>	467.336
<b>Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler</b>	<b>5.643.465</b>	1.021.256

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

### **1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu**

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

Şirketin hissedarı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin kontrolünü elinde bulunduran Şirketin ana ortağı Denizbank A.Ş.'nin sermayesinin %99,85'ini temsil eden paylar Şirketin nihai ortağı Sberbank of Russia'a aittir.

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

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

karar verilmiş olup, alınan genel kurul kararları 26 Aralık 2013 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil'inde tescil edilip, 2 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 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla satın almıştır.

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

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

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

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 11'dir (31 Aralık 2016: 10 kişi).

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

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

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

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

### **Finansal tabloların onaylanması:**

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 28 Nisan 2017 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Mevzuat çerçevesinde Şirketin yetkili kurullarının ve düzenleyici kurumların finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



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

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar**

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

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

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

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

Şirket, 31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standartları No:34 "Ara Dönem Finansal Raporlama"ya uygun olarak hazırlamıştır. Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yıl sonu finansal tablolarını içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları KGGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin ("KHK") 9 uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2/6/2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanan 2016 TMS Taksonomisi'ne uygun olarak hazırlanmıştır.

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

##### **2.1.2 Netleştirme/Mahsup**

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

##### **2.1.3 İşletmenin sürekliliği**

Şirket, ara dönem konsolide olmayan özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

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

##### **2.1.4 İşlevsel ve raporlama para birimi**

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

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yıl sonu finansal tablolarını içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır. Şirket'in içinde bulunduğu sektör nedeniyle, ara dönem finansal tablolarını önemli ölçüde etkileyebilecek mevsimsel veya dönemsel özellikler taşıyan faaliyetleri bulunmamaktadır.

Birleşme İşleminin tescili için yapılan başvuru 11 Haziran 2014 tarihi itibarıyla İstanbul Ticaret Sicilinde tescil edilip, şirketlerin Devralma Yolu ile Birleşme işlemleri Haziran 2014'de tamamlanmıştır. 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına yönelik ilke kararı (2013-2) 'Ortak Kontrol 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 sunum esas alınmıştır. 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 muhasebeleştirilmektedir.

#### **2.3 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler**

##### **Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

##### **i) 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

###### **TFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)**

TFRS 11, faaliyeti bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde ortaklık payı edinimi muhasebesi ile ilgili rehberlik etmesi için değiştirilmiştir. Bu değişiklik, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri'nde belirtildiği şekilde faaliyeti bir işletme teşkil eden bir müşterek faaliyette ortaklık payı edinen işletmenin, bu TFRS'de belirtilen rehberlik ile ters düşenler hariç, TFRS 3 ve diğer TFRS'lerde yer alan işletme birleşmeleri muhasebesine ilişkin tüm ilkeleri uygulamasını gerektirmektedir. Buna ek olarak, edinen işletme, TFRS 3 ve işletme birleşmeleri ile ilgili diğer TFRS'lerin gerektirdiği bilgileri açıklamalıdır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **2.3 Yeni muhasebe ve raporlama standartları ve yorumları (devamı)**

##### **TMS 16 ve TMS 38 – Kabul edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler)**

TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler, maddi duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

##### **TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 41 Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler (Değişiklikler)**

TMS 16'da, "taşıyıcı bitkiler" in muhasebeleştirilmesine ilişkin bir değişiklik yapılmıştır. Yayınlanan değişiklikte üzüm asmaları, kauçuk ağacı ya da hurma ağacı gibi canlı varlık sınıfından olan taşıyıcı bitkilerin, olgunlaşma döneminden sonra bir dönemden fazla ürün verdiği ve işletmeler tarafından ürün verme ömrü süresince tutulduğu belirtilmektedir. Ancak taşıyıcı bitkiler, bir kere olgunlaştıktan sonra önemli biyolojik dönüşümden geçmedikleri için ve işlevleri imalat benzeri olduğu için, değişiklik taşıyıcı bitkilerin TMS 41 yerine TMS 16 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğini ortaya koymakta ve "maliyet modeli" ya da "yeniden değerlendirme modeli" ile değerlendirilmesine izin vermektedir. Taşıyıcı bitkilerdeki ürün ise TMS 41'deki satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer modeli ile muhasebeleştirilecektir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

##### **TMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (TMS 27'de Değişiklik)**

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK), işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğini yeniden sunmak için TMS 27'de değişiklik yapmıştır. Buna göre işletmelerin bu yatırımları:

- maliyet değeriyle
- TFRS 9 uyarınca veya
- TMS 28'de tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

İşletmelerin aynı muhasebeleştirmeyi her yatırım kategorisine uygulaması gerekmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

##### **TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklikler**

TFRS 10 ve TMS 28'deki bir iştirak veya iş ortaklığına verilen bir bağlı ortaklığın kontrol kaybını ele almadaki gereklilikler arasındaki tutarsızlığı gidermek için TFRS 10 ve TMS 28'de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasında, TFRS 3'te tanımlandığı şekli ile bir işletme teşkil eden varlıkların satışı veya katkısından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur. Eski bağlı ortaklıkta tutulan yatırımın gerçeğe uygun değerden yeniden ölçülmesinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, sadece ilişiksiz yatırımcıların o eski bağlı ortaklıktaki payları ölçüsünde muhasebeleştirilmelidir. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.3 Yeni muhasebe ve raporlama standartları ve yorumları (devamı)

##### **TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28: Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon istisnasının uygulanması (TFRS 10 ve TMS 28'de Değişiklik)**

Şubat 2015'de, TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar standardındaki yatırım işletmeleri istisnasının uygulanması sırasında ortaya çıkan konuları ele almak için TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28'de değişiklikler yapmıştır: Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

##### **TMS 1: Açıklama İnisyatifi (TMS 1'de Değişiklik)**

TMS 1'de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklikler; Önemlilik, Ayrıştırma ve alt toplamlar, Dipnot yapısı, Muhasebe politikaları açıklamaları, Özkaynakta muhasebeleştirilen yatırımlardan kaynaklanan diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir. Değişikliklerin Şirket'in ara dönem özet finansal tablo dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### **TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi**

KGK, "TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi"ni yayınlamıştır. Doküman, değişikliklerin sonucu olarak değişikliğe uğrayan standartlar ve ilgili Gerekçeler hariç, dört standarda beş değişiklik getirmektedir. Etkilenen standartlar ve değişikliklerin konuları aşağıdaki gibidir:

- TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler – elden çıkarma yöntemlerindeki değişikliklerin (satış veya ortaklara dağıtım yoluyla) yeni bir plan olarak değil, eski planın devamı olarak kabul edileceğine açıklık getirilmiştir
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – bir finansal varlığın devredilmesinde hizmet sözleşmelerinin değerlendirilmesine ve netleştirmeye ilişkin TFRS 7 açıklamalarının ara dönem özet finansal tablolar için zorunlu olmadığına ilişkin açıklık getirilmiştir
- TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – yüksek kaliteli kurumsal senetlerin pazar derinliğinin, borcun bulunduğu ülkede değil borcun taşındığı para biriminde değerlendirileceğine açıklık getirilmiştir
- TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama – gerekli ara dönem açıklamalarının ya ara dönem finansal tablolarda ya da ara dönem finansal tablolardan gönderme yapılarak sunulabileceğine açıklık getirilmiştir.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

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

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.3 Yeni muhasebe ve raporlama standartları ve yorumları (devamı)

##### **TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama**

Yapılan değişikliklerle yeni standart, 1 Ocak 2018 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır, erken uygulamaya izin verilmektedir. 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. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini standardın diğer safhaları KGK tarafından kabul edildikten sonra değerlendirecektir.

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

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

##### **Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi**

###### *TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü*

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

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

##### **UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat**

UMSK Mayıs 2014'de UFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. UFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS 15'e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **2.3 Yeni muhasebe ve raporlama standartları ve yorumları (devamı)**

##### **UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat (Değişiklik)**

UMSK, UFRS 15'deki bazı konulara açıklık getiren değişiklikleri Nisan 2016'da yayınlamıştır. Değişiklikler beş aşamalı modelin üçünü kapsamaktadır (edim yükümlülüğünün tanımlanması, asil ve vekil bedelleri ve lisanslama) ve sözleşme değişiklikleri ve tamamlanan sözleşmeler için bazı geçiş muafiyetleri getirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

##### **UFRS 9 Finansal Araçlar – Nihai Standart (2014)**

UMSK, Temmuz 2014'te UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerine geçecek olan ve sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesi aşamalarından oluşan projesi UFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai olarak yayınlamıştır. UFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanında muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir beklenen kredi kaybı modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, UFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonun seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen sorunu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. UFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir; ancak, erken uygulamaya izin verilmektedir. Ayrıca, finansal araçların muhasebesi değiştirilmeden 'kendi kredi riski' ile ilgili değişikliklerinin tek başına erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

##### **UFRS 16 Kiralama İşlemleri**

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

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.3 Yeni muhasebe ve raporlama standartları ve yorumları (devamı)

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

UMSK Ocak 2016'da, UMS 12 Gelir Vergileri standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir. Değişiklikler; gerçekleşmemiş zararlar için ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi hükümleri konusunda, uygulamadaki mevcut farklılıkları gidermeyi amaçlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, değişikliklerin ilk kez uygulandığı dönem, karşılaştırmalı sunulan ilk dönemin açılış özkaynaklarındaki etki, açılış geçmiş yıllar karları/zararları ve diğer özkaynak kalemleri arasında ayrıştırılmadan, açılış geçmiş yıllar karları/zararlarında (ya da uygun olması durumunda bir diğer özkaynak kaleminde) muhasebeleştirilebilecektir. *Şirket/Grup* bu muafiyeti uygulaması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklama yapacaktır. Değişiklik *Şirket* için geçerli değildir ve *Şirket*'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

##### **UMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)**

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

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

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

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

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin *Şirket*'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.4 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak, geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

#### 2.5 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak - 31 Mart 2017 hesap döneminde muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

### 3. Bölümlere göre raporlama

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

### 4. Nakit ve nakit benzerleri

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle nakit ve benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Banka		
- vadesiz mevduat	5.376	1.076
- vadeli mevduat	5.643.647	3.410.930
- bankaya verilen çekler	-	-
	<b>5.649.023</b>	<b>3.412.006</b>
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	(5.558)	(4.192)
<b>Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>5.643.465</b>	<b>3.407.814</b>

### 5. Finansal yatırımlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

### 6. Finansal borçlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 7. Ticari alacak, borçlar ve Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar:</b>	<b>31 Mart 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	2.400.962	1.820.166
<b>Ticari alacaklar, net</b>	<b>2.400.962</b>	<b>1.820.166</b>

(\*) Şirket'in faaliyet konusu ile ilgili olarak müşterilerinden olan kira alacakları ve ciro kira tahakkuklarından oluşmaktadır.

<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>	<b>31 Mart 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
Depozito ve teminatlar	2.502	2.502
	<b>2.502</b>	<b>2.502</b>

<b>Kısa vadeli ticari borçlar:</b>	<b>31 Mart 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar (*)	96.406	63.996
- Diğer ticari borçlar	1.202	1.202
	<b>97.608</b>	<b>65.198</b>

(\*) Yatırım amaçlı gayrimenkulleri ilgili olarak bina yönetim aidatlarından oluşmaktadır.

<b>Diğer borçlar:</b>	<b>31 Mart 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
Depozito ve teminatlar	422.682	402.849
Dava ve mahkeme giderleri karşılığı	81.400	51.400
Diğer çeşitli borçlar	110.867	46.512
	<b>614.949</b>	<b>500.761</b>

### 8. Peşin ödenmiş giderler

<b>Peşin ödenmiş giderler</b>	<b>31 Mart 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
Peşin ödenen Sigorta giderleri	67.854	-
Peşin ödenen vergiler	35.601	18.917
Gelecek aylara ait giderler	1.688	85.063
Verilen iş avansları	35.459	-
	<b>140.602</b>	<b>103.980</b>

<b>Ertelenmiş gelirler</b>	<b>31 Mart 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
Gelecek aylara ait kira gelirleri (*)	15.956	27.923
	<b>15.956</b>	<b>27.923</b>

(\*) Peşin tahsil edilen kira gelirlerini henüz kazanılmamış kısımlarından oluşmaktadır.

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 9. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>	<b>31 Mart 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
1 Ocak açılış bakiyesi	164.527.000	157.381.000
Yıl içinde alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	299.700
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-
Değerleme etkisi	-	6.846.300
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>164.527.000</b>	<b>164.527.000</b>

### **İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM**

İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi,

- 20.284 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 265 Ada 6 Parselde kayıtlı **A1 ve A9** olarak adlandırılan villa tipi bloklar ile **D** blokta yer alan **9**, **E** blokta yer alan **3** adet ticari ünite,
- 11.546 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 267 Ada, 3 Parselde kayıtlı **F** blokta **33** adet ticari ünite ve
- 19.370 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 268 Ada 1 Parselde kayıtlı **G** blokta **10**, H blokta **7** adet ticari ünite olmak üzere,

toplam **64** adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

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

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

### **ANKARA- GÖKSU AVM**

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 90.679 m2 yüzölçümlü, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu **39** adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

08.01.2016 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 325.000 TL olan 3.kat 125 nolu bağımsız bölüm, 14.01.2016 tarihinde 235.000 TL + %2 Alım-Satım Tapu Harcı ile birlikte 239.700 TL tutara satın alınmıştır.

Bu bölüm 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, 19 Aralık 2016 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan değere yeni alım ilave edilmiş olarak **39.280.000 TL** (31 Aralık 2016: 39.280.000 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 Mart 2017 tarihi itibarıyla, 9 Aralık 2016 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan **16.607.000 TL** (31 Aralık 2016: 16.607.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### **ANKARA – C BLOK İŞ MERKEZİ (METROKENT KONSEPT MAĞAZA)**

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 12.290 m2 yüzölçümlü, 46480 ada 1 parselde kayıtlı, C Blok'ta konumlu **26** adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Bu bölüm 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, 9 Aralık 2016 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan **6.400.000 TL** (31 Aralık 2016: 6.400.000 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 Mart 2017 tarihi itibarıyla, 9 Aralık 2016 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan **4.250.000 TL** (31 Aralık 2016: 4.250.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### **KARAKÖY BİNASI**

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

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

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 10. Maddi duran varlıklar

31 Mart 2017 tarihinde sona ara döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir. Belirtilen demirbaşların tümü ortak kontrole tabi işletme birleşmesi sebebiyle elde edilmiştir.

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Mart 2017
<b>Maliyet</b>					
Döşeme ve demirbaşlar	590.621	-	-	-	590.621
	<b>590.621</b>	-	-	-	<b>590.621</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Döşeme ve demirbaşlar	(388.497)	(25.280)	-	-	(413.777)
	<b>(388.497)</b>	<b>(25.280)</b>	-	-	<b>(413.777)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>202.124</b>	<b>(25.280)</b>	-	-	<b>176.844</b>

	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2016
<b>Maliyet</b>					
Döşeme ve demirbaşlar	518.621	72.000	-	-	590.621
	<b>518.621</b>	<b>72.000</b>	-	-	<b>590.621</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Döşeme ve demirbaşlar	(294.828)	(93.669)	-	-	(388.497)
	<b>(294.828)</b>	<b>(93.669)</b>	-	-	<b>(388.497)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>223.793</b>	<b>(21.669)</b>	-	-	<b>202.124</b>

### 11. Maddi olmayan duran varlıklar

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2017
<b>Maliyet</b>				
Haklar	184.196	-	-	184.196
	<b>184.196</b>	-	-	<b>184.196</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(163.877)	(14.825)	-	(178.702)
	<b>(163.877)</b>	<b>(14.825)</b>	-	<b>(178.702)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>20.319</b>	<b>(14.825)</b>	-	<b>5.494</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 11. Maddi olmayan duran varlıklar (devamı)

	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2016
<b>Maliyet</b>				
Haklar	184.196	-	-	184.196
	184.196	-	-	184.196
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(104.578)	(59.299)	-	(163.877)
	(104.578)	(59.299)	-	(163.877)
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>79.618</b>	<b>(59.299)</b>	-	<b>20.319</b>

### 12. Diğer duran varlıklar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları (*)	27.589.296	28.183.639
	<b>27.589.296</b>	<b>28.183.639</b>

(\*) KDV alacakları 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 29.164.217 TL'lik KDV alacağı oluşmuştur. (31 Aralık 2016: 28.183.639 TL)

### 13. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	349.227	341.116
	<b>349.227</b>	<b>341.116</b>

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	187.298	188.813
	<b>187.298</b>	<b>188.813</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 13. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

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

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 4.426,16 TL (31 Aralık 2016: 4.297,21 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

### 14. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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 sıfır olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemlere ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

### 15. İlişkili taraf açıklamaları

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>31 Mart 2017</b>	<b>31 Mart 2016</b>
Denizbank Anadolu Kurumsal Şubesi vadesiz mevduat hesabı	4.973	-
Denizbank Anadolu Kurumsal Şubesi vadeli mevduat hesabı	5.638.089	1.007.258
Denizbank Anadolu Kurumsal Şubesi tahsil çekleri	30.000	13.595
	<b>5.673.062</b>	<b>1.020.853</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 15. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2017</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2016</b>
Denizbank A.Ş. (kira gideri)	18.126	14.077
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	131	-
Denizbank A.Ş. (ortak giderleri)	1.954	1.628
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	15.098	21.737
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	7.038	5.961
İntertech Bilgi İşlem ve Paz.Tic. A.Ş. (E-Defter uygulaması ücreti)	-	600
İntertech Bilgi İşlem ve Paz.Tic. A.Ş. (E-Fatura uygulaması ücreti)	-	510
	<b>42.347</b>	<b>44.513</b>

<b>İlişkili taraflardan alınan gelirler</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2017</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2016</b>
Denizbank A.Ş. (faiz gelirleri)	105.878	14.598
Denizbank A.Ş. (kira gelirleri)	88.828	33.000
	<b>194.706</b>	<b>47.598</b>

<b>Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2017</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2016</b>
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	237.238	163.675
	<b>237.238</b>	<b>163.675</b>

### 16. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2017</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2016</b>
Diğer faaliyet gelirleri	405.482	2.685
	<b>405.482</b>	<b>2.685</b>

<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2017</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2016</b>
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(1.607)	(1.666)
	<b>(1.607)</b>	<b>(1.666)</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 17. Finansal gelirler ve giderler

<b>Finansal Gelirler</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2017</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2016</b>
Faiz gelirleri	111.436	14.539
Kur farkı gelirleri	117.747	9.009
	<b>229.183</b>	<b>23.548</b>

<b>Finansal Giderler</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2017</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2016</b>
Kredi Faiz giderleri	(131)	(119.380)
Kur farkı gideri	(99.835)	(17.223)
	<b>(99.966)</b>	<b>(136.603)</b>

### 18. Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler

31 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış ve azalışlarının gelir tablosuna etkileri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak- 31 Mart 2017</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2016</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme farkları (Not 9)	-	85.300
	<b>-</b>	<b>85.300</b>

### 19. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

#### Finansal Risk Faktörleri

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

#### Faiz oranı riski yönetimi

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

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



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

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**19. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**

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

**Faiz Pozisyonu Tablosu**

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

**Fiyat riski**

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

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 19. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			Vadeli Mevduat	Cari Hesap Bakiyesi
31 Mart 2017	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	2.400.962	-	2.502	-	5.643.647	5.376
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	5.638.089	5.376
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	2.400.962	-	2.502	-	5.558	-
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.

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

### 19. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			Vadeli Mevduat	Cari Hesap Bakiyesi
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
<b>31 Aralık 2016</b>							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	<b>1.820.166</b>	-	<b>2.502</b>	-	<b>3.410.930</b>	<b>1.076</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	3.406.738	1.076
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	1.820.166	-	2.502	-	4.192	-
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.

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

### 19. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

#### Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinde işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	<b>ABD Doları</b>
31 Mart 2017	3,6386
31 Aralık 2016	3,5192

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

<b>31 Mart 2017</b>	<b>TL karşılığı</b>	<b>ABD Doları</b>
Nakit ve nakit benzerleri	909.189	249.873
<b>Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu</b>	<b>909.189</b>	<b>249.873</b>

  

<b>31 Aralık 2016</b>	<b>TL karşılığı</b>	<b>ABD Doları</b>
Nakit ve nakit benzerleri	733.737	208.495
<b>Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu</b>	<b>733.737</b>	<b>208.495</b>

#### Kur riskine duyarlılık

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

	<b>31 Mart 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
	<b>ABD Doları</b>	<b>ABD Doları</b>
Kar/zarar artış	<b>90.919</b>	73.374
Kar/zarar (azalış)	<b>(90.919)</b>	(73.374)

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 19. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

#### 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.

#### Likidite riski tablosu:

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

31 Mart 2017							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	97.608	-	-	-	-	-	97.608
<b>Toplam pasifler</b>	<b>97.608</b>	-	-	-	-	-	<b>97.608</b>

  

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

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

#### 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 Mart 2017	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	164.527.000	-	-	164.527.000

  

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

### 19. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller uygun değerleri bulunurken, kullanılan veriler sebebiyle seviye 3'e sınıflandırılmıştır. 31 Mart 2017 tarihinde sona eren dönem içerisinde Şirket, ikinci seviye ile birinci seviye arasında ve üçüncü seviyeye ya da üçüncü seviyeden herhangi bir transfer yapmamıştır.

Değerlemeler sırasında kullanılan yöntemler ve varsayımlar şöyledir:

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

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

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

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

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

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

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

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 19. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

#### Gerçeğe uygun değer ölçümleri (devamı)

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

### 20. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

#### Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
<b>Alınan teminatlar</b>	<b>422.682</b>	402.849

#### Verilen teminat mektupları

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

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

Şirket tarafından verilen TRİ'ler 31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle TL cinsindedir.

Vergi beyanları ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir. Şirket yönetimi, vergi denetiminden geçmemiş 2010 – 2016 arası yıllara ilişkin ileride ortaya çıkabilecek ek vergi yükümlülüğü güvenilir ve belirli bir düzeyde tahmin edilemeyeceğinden ilişikteki finansal tablolarda ilave bir karşılık ayırmamıştır.

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

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

b) 31 Mart 2017 itibariyle gayrimenkuller bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

### **İstanbul-Bahçeşehir Avm**

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

İstanbul-Bahçeşehir Avm 267. Ada 3. Parsel üzerinde, Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine krokisinde A ile gösterilen 118,56 m<sup>2</sup>'lik kısımda 49 yıllığına irtifak hakkı vardır (16 Kasım 2007).

İstanbul-Bahçeşehir Avm 268. Ada 1. Parsel üzerinde, 1508 m<sup>2</sup>'lik kısımda TEK lehine irtifak hakkı (20 Ekim 1990), Altıncılıklar Kahve Kakao Ürünleri Ticaret ve Sanayi A.Ş. lehine 775.163,95 bedel karşılığında 5 yıl süreyle kira şerhi (26 Mayıs 2008), Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15 yıl süreyle kira şerhi (21 Haziran 2007) ve Üçüncü Cadde Pasta Cafe Ltd. Şti. lehine 1.320.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(Seneliği 264.000 TL bedelle 10 yıl süre ile 24 Mayıs 2013)

### **Ankara- Göksu Avm**

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



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

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

### **21. Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

Şirket 06.04.2017 tarih ve 2017/13 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 Ada, 1 Parsel üzerindeki M Blok (Göksu AVM) 2 katında kayıtlı 65 nolu bağımsız bölümdeki dükkan 400.000 TL bedel üzerinden gerçek kişiden satın alınmıştır.

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

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

### **23. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

Şirket, 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK'nın Seri:II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Seri: VI, No:11, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 23. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	5,649,023	3,412,006
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	164,527,000	164,527,000
C	İştirakler	Md.24/(b)	0	0
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
	<b>Diğer Varlıklar</b>		30,316,740	30,333,771
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>200,492,763</b>	<b>198,272,777</b>
E	Finansal Borçlar	Md.31	0	0
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	0	0
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	0	0
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
İ	Özkaynaklar	Md.31	199,227,725	197,148,966
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		1,265,038	1,123,811
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>200,492,763</b>	<b>198,272,777</b>
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	0	0
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	5,643,465	3,407,814
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	0	0
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0	0
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	0	0
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0	0
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	85,000	0
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0	0
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	3,407,411	3,407,411

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 23. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	82%	83%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	3%	2%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	0%	0%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3%	2%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	2%	2%	≤ %10