

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

1 Ocak – 30 Eylül 2014 ara hesap dönemine ait
Özet Finansal Tabloları

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

İçindekier

	<u>Sayfa</u>
Ara dönem özet finansal durum tablosu (Bilanço)	1
Ara dönem özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	2
Ara dönem özet özkaynak değişim tablosu	3
Ara dönem özet nakit akış tablosu	4
Ara dönem özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar	5 – 30

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

30 Eylül 2014 tarihi itibariyle
özet finansal durum tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2014	Önceki dönem 31 Aralık 2013
Dönen varlıklar		13.197.344	10.023.954
Nakit ve nakit benzerleri	4	12.513.108	8.886.560
Ticari alacaklar	7	377.418	444.836
Finansal yatırımlar	5	-	489.128
Peşin ödenmiş giderler	8	306.818	203.430
Duran varlıklar		160.889.334	162.810.873
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	128.118.002	128.897.000
Maddi duran varlıklar	10	334.762	401.611
Maddi olmayan duran varlıklar	11	150.873	197
Diğer duran varlıklar	12	32.285.697	33.512.065
Toplam varlıklar		174.086.678	172.834.827
		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2014	Önceki dönem 31 Aralık 2013
Kısa vadeli yükümlülükler		1.069.178	3.355.840
Ticari borçlar	7	218.282	114.963
Finansal borçlar	6	-	3.000.963
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	478.792	104.259
Diğer borçlar	7	372.104	135.655
Uzun vadeli yükümlülükler		103.338	85.471
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13	103.338	85.471
Özkaynaklar		172.914.162	169.393.516
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		9.408.064	11.836.145
Net dönem (zararı) / karı		3.520.646	(2.428.081)
Toplam kaynaklar		174.086.678	172.834.827

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait
özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu**
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

	Dipnot referansları	1 Ocak – 30 Eylül 2014	1 Temmuz – 30 Eylül 2014	1 Ocak – 30 Eylül 2013	1 Temmuz – 30 Eylül 2013
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat		87.683.074	1.923.808	15.440.391	4.344.278
Satışların maliyeti (-)		(83.905.444)	(456.278)	(9.288.903)	(1.583.795)
Brüt (Zarar)/ Kar		3.777.630	1.467.530	6.151.488	2.760.483
Genel yönetim giderleri (-)		(2.183.750)	(802.005)	(3.141.182)	(1.404.570)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	990.219	287.418	9.443.836	8.508.846
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	16	(54.826)	(13.829)	(15.228)	(54)
Esas faaliyet zararı/(karı)		2.529.273	939.114	12.438.914	9.864.705
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değerlendirme farkları		1.130.887	220.332	-	-
Finansal giderler ve gelirler öncesi faaliyet karı/zararı		3.660.160	1.159.446	12.438.914	9.864.705
Finansal giderler (-) /gelirler	16	(139.514)	(27.646)	(30.659.823)	(12.325.297)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı/(karı)		3.520.646	1.131.800	(18.220.909)	(2.460.592)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem zararı/(karı)		3.520.646	1.131.800	(18.220.909)	(2.460.592)
Pay başına kayıp/kazanç		0,0704	0,0226	(0,3644)	(0,0492)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-
Toplam kapsamlı gider/(gelir)		3.520.646	1.131.800	(18.220.909)	(2.460.592)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait
Özet özkaynaklar değişim tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	Ödenmiş Sermaye	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem zararı / (karı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2013 bakiyeleri		14.985.000	(3.437.003)	5.863.908	(26.953.231)	3.154.731	(18.103.662)	(25.495.104)	(49.985.361)
Geri satın alınan şirket hisselerin satışı			3.437.003	1.451.551	-	-	-	-	4.888.554
Geçmiş yıllar karının transferi		-	-	-	-	26.745	5.056.736	(5.083.481)	-
Temettü ödemesi		-	-	-	-	-	(1.016.696)	-	(1.016.696)
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	(18.220.909)	(18.220.909)
30 Eylül 2013 bakiyeleri		14.985.000	-	7.315.459	(26.953.231)	3.181.476	(14.063.622)	(48.799.494)	(64.334.412)
1 Ocak 2014 bakiyeleri		50.000.000	-	54.235.559	52.568.417	3.181.476	11.836.145	(2.428.081)	169.393.516
Sermaye artırımını		-	-	-	-	-	-	-	-
Geri satın alınan şirket hisselerin satışı		-	-	-	-	-	-	-	-
Geçmiş yıllar karının/zararının transferi		-	-	-	-	-	(2.428.081)	2.428.081	-
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	3.520.646	3.520.646
30 Eylül 2014 bakiyeleri		50.000.000	-	54.235.559	52.568.417	3.181.476	9.408.064	3.520.646	172.914.162

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait
Özet nakit akış tablosu**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Cari dönem	Önceki dönem
	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:		
Dönem karı/(zararı)	3.520.646	(18.220.909)
Dönem net karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler	350.447	12.948.426
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	401.354	82.693
Amortisman ve Tükenme Payları İle İlgili Düzeltmeler	-	-
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	2.381	814.578
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		
Temettü Gelirleri	-	-
Ödenen Faiz	-	(8.055.549)
Faiz Gelirleri	-	416.381
Vergi Ödemeleri/İadeleri	-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(283.626)	(1.886.232)
Diğer Dönen Varlıklardaki Net Değişim	(89.724)	28.034
Diğer Duran Varlıklardaki Net Değişim	222.437	30.639.496
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklarda Artış/Azalış	-	7.311.189
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	74.443	38.767.352
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	551.431	-
Faaliyetlerde kullanılan net nakit	4.749.789	62.845.459
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları		
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	37.722	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Değişim	1.840.000	-
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit	1.877.722	-
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları		
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	-	4.888.554
Ödenen Temettü	-	(1.016.696)
Borçlanmadan kaynaklanan Nakit değişimi	(3.000.963)	-
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit	(3.000.963)	3.871.858
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	3.626.548	66.717.317
Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	8.886.560	2.241.118
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler	12.513.108	68.958.435

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet 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 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 değiştirmesine,
- Kayıtlı sermaye tavanının 95 milyon TL,
- Ödenmiş sermayesinin 50 milyon TL olarak belirlenmesine,

karar verilmiş olup, alınan genel kurul kararları 26 Aralık 2013 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil’inde tescil edilip, 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 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 11/02/2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu’na yapılan izin başvurusuna, Sermaye Piyasası Kurul’unun 20/05/2014 tarih 394/5150 sayılı onay yazısı ile izin verilmiştir.

Verilen bu izinler doğrultusunda, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü’ne söz konusu Birleşme İşleminin tescili için yapılan başvuru 11/06/2014 tarihi itibarıyla İstanbul Ticaret Sicilinde tescil edilmiş olmuş olup, şirketlerin Devralma Yolu ile Birleşme işlemleri tamamlanmıştır.

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

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 6’dır (31 Aralık 2013: 3 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Şirket’in ödenmiş sermayesi 50.000.000 TL (31 Aralık 2013: 50.000.000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 50.000.000 adet hisseden oluşmuştur. (31 Aralık 2013 – 1 TL - 50.000.000 adet)

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

<u>Ortaklar</u>	<u>Grubu</u>	<u>Pay Oranı (%)</u>	<u>30 Eylül 2014</u>	<u>Pay Oranı (%)</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0,01	5.000	0,01	5.000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	91,37	45.686.690	86,75	43.374.656
Halka Açık Kısım	(B)	8,62	4.308.310	13,24	6.620.344
		100,00	50.000.000	100,00	50.000.000

		30 Eylül 2014		31 Aralık 2013	
		Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)		Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)	
Payların Tertibi / Grubu	Pay Adedi	Pay Adedi	Pay Adedi	Pay Adedi	Pay Adedi
A	5.000	1	5.000	1	5.000

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

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.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Ekim 2014 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Mevzuat çerçevesinde Şirketin yetkili kurullarının ve düzenleyici kurumların finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN 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”) uygularlar.

Şirket, 30 Eylül 2014 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 2013 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN 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 2013 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 ve 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında 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 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 muhasebeleştirilmiştir.

2.3 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2014 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 2014 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

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. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS Yorum 21 Vergi ve Vergi Benzeri Yükümlülükler

Bu yorum, vergi ve vergi benzeri yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. Aynı zamanda bu yorum, vergi ve vergi benzeri yükümlülüğün sadece ilgili yasalar çerçevesinde ödemeyi ortaya çıkaran eylemin bir dönem içerisinde kademeli olarak gerçekleşmesi halinde kademeli olarak tahakkuk edebileceğine açıklık getirmektedir. Asgari bir eşığın aşılması halinde ortaya çıkan bir vergi ve vergi benzeri yükümlülük, asgari eşik aşılmadan yükümlülük olarak kayıtlara alınamayacaktır. Söz konusu yorum Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

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

TFRS 13 ‘Gerçeğe uygun değer ölçümleri’ne getirilen değişiklikten sonra TMS 36 Varlıklarda değer düşüklüğü standardındaki değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir değerlerine ilişkin bazı açıklama hükümleri değiştirilmiştir. 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. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

Standarda getirilen 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. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar (Değişiklik)

TFRS 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 TFRS 9 Finansal Araçlar standardı hükümleri çerçevesinde gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirmeleri gerekmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2012’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. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini standardın diğer safhaları da yayımlandıktan sonra değerlendirecektir.

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’ndeki iyileştirmeler

UMSK, Aralık 2013’de ‘2010–2012 dönemi’ ve ‘2011–2013 Dönemi’ olmak üzere iki dizi ‘UFRS’nda Yıllık İyileştirmeler’ yayınlamıştır. Standartların “Karar Gereçekleri”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 ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

UFRS 8 Faaliyet Bölümleri

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

UFRS 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 3 İşletme Birleşmeleri

Değişiklik ile i) sadece iş ortaklıklarının değil müşterek anlaşmaların da UFRS 3'ün kapsamında olmadığı ve 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 Karar Gerekçeleri

UFRS 13'deki portföy istisnasının sadece finansal varlık, finansal yükümlülükler değil UMS 39 kapsamındaki diğer sözleşmelere de uygulanabileceği açıklanmıştır. 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 Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

UMS 19 – Tanımlanmış Fayda Planları: Çalışan Katkıları (Değişiklik)

UMS 19'a göre tanımlanmış fayda planları muhasebeleştirilirken çalışan ya da üçüncü taraf katkıları göz önüne alınmalıdır. Değişiklik, katkı tutarı hizmet verilen yıl sayısından bağımsız ise, işletmelerin söz konusu katkıları hizmet dönemlerine yaymak yerine, hizmetin verildiği yılda hizmet maliyetinden düşerek muhasebeleştirebileceklerini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik, 1 Temmuz 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

UFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)

UMSK, Mayıs 2014’de faaliyeti bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde ortaklık payı edinimi muhasebesi ile ilgili rehberlik etmesi için UFRS 11’i değiştirmiştir. Bu değişiklik, UFRS 3 İşletme Birleşmeleri’nde belirtildiği şekilde faaliyeti bir işletme teşkil eden bir müşterek faaliyette ortaklık payı edinen işletmenin, bu UFRS’de belirtilen rehberlik ile ters düşenler hariç, UFRS 3 ve diğer UFRS’lerde yer alan işletme birleşmeleri muhasebesine ilişkin tüm ilkeleri uygulamasını gerektirmektedir. Buna ek olarak, edinilen işletme, UFRS 3 ve işletme birleşmeleri ile ilgili diğer UFRS’lerin gerektirdiği bilgileri açıklamalıdır. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

UMS 16 ve UMS 38 – Kabul edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (UMS 16 ve UMS 38’deki Değişiklikler)

UMSK Mayıs 2014’de UMS 16 ve UMS 38’deki Değişiklikler’i yayınlamaya karar vermiş ve maddi duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

UMSK Mayıs 2014’de UFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat ortak standardını yayınlamıştır. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasıllatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasıllata 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, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. 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 üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

UMSK, Haziran 2014’de “taşıyıcı bitkiler”in “UMS 16 - Maddi duran varlıklar” standardı kapsamında muhasebeleştirilmesine ilişkin bir değişiklik yayınladı. Yayımlanan değişiklikte üzüm asması, 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 UMS 41 yerine UMS 16 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğini ortaya koymakta ve “maliyet modeli” ya da “yeniden değerlendirme modeli” ile değerlendirilmesine izin vermektedir. Taşıyıcı bitkilerdeki ürün ise UMS 41’deki satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer modeli ile muhasebeleştirilecektir. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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 standardın diğer safhaları da yayımlandıktan sonra değerlendirecektir.

2.3 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan 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 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 - 30 Eylül 2014 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 2013: Bulunmamaktadır).

4. Nakit ve nakit benzerleri

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle nakit ve benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Diğer (*)	-	480.668
Banka		
- vadesiz mevduat	26.097	143.892
- vadeli mevduat	12.487.011	8.262.000
	12.513.108	8.886.560

(*) 31 Aralık 2013 tarihi itibariyle söz konusu tutar Şirket'in Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. nezdindeki cari hesabından oluşmaktaydı.

5. Finansal yatırımlar

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	-	489.128
	-	489.128

31 Aralık 2013

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

	<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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

6. Finansal borçlar

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle finansal borçların detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Krediler (*)	--	3.000.963
	--	3.000.963

(*) Şirket 31 Aralık 2013 tarihinde Denizbank İstanbul Kurumsal Şubesinden PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. yatırımında kullanmak için 6 ay vadeli erken ödeme opsiyonlu kullanılan %11,55 faiz oranlı 3 milyon TL kredi kullanılmış olup, 13 Haziran 2014 tarihinde ise söz konusu kredinin ana para ve 165.743 TL faizi ile birlikte ödenerek kapatılmıştır.

7. Ticari alacak, borçlar ve diğer borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar:	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	377.418	444.836
Ticari alacaklar, net	377.418	444.836

Ticari Borçlar:	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar	117.012	106.449
- Diğer ticari borçlar	101.269	8.514
	218.281	114.963

Diğer borçlar	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Depozito ve teminatlar	-	59.453
Diğer çeşitli borçlar	372.104	76.202
	372.104	135.655

8. Peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Ciro Kira Tahakkukları	-	60.433
Peşin ödenen Sigorta giderleri	14.688	47.174
Peşin ödenen AVM aidat giderleri	142.000	64.154
Peşin ödenen vergiler	136.686	30.436
Gelecek aylara ait giderler	13.444	1.233
	306.818	203.430

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan 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 Kurulu'nun 20/05/2014 tarih 394/5150 sayılı onay yazısı ile izin verilmiş ve 11/06/2014 tarihi itibarıyla İstanbul Ticaret Sicil tarafından tescil edilerek, Devralma Yolu ile Birleşme işlemleri tamamlanmıştır.

PUPA Gayrimenkulün aktifinde bulunan ve Birleşme işlemi sonrasında Şirketi portföyüne dahil olan gayrimenkuller aşağıdaki sıralanmaktadır. Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerleri lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlar baz alınarak belirlenmektedir. Değerleme tutarları Temmuz 2014'de gerçekleştirilen değerlendirme rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	128.897.000	116.765.073
Ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi sebebiyle elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkuller	128.897.000	128.897.000
<i>Yeni giriş/çıkış etkisi</i>	<i>(1.909.885)</i>	-
<i>Değerleme etkisi</i>	<i>1.130.887</i>	<i>12.131.927</i>
31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi	128.118.002	128.897.000

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 **6** 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 68 adet gayrimenkulden oluşmaktadır. Bu bölüm 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla 69.861.000 TL (31 Aralık 2013: 69 adet - 72.175.000 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 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla 14.995.000 TL (31 Aralık 2013: 14.210.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

9. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

ANKARA –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 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla 4.462.274 TL (31 Aralık 2013: 4.465.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA –EĞİTİM TESİSİ /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 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla 2.249.728 TL (31 Aralık 2013: 1.820.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA- GÖKSU AVM

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 90.679 m2 yüzölçümlü, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu 38 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır. Bu bölüm 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla 36.150.000 TL (31 Aralık 2013: 35.827.000 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 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla 400.000 TL (31 Aralık 2013: 400.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

10. Maddi duran varlıklar

30 Eylül 2014 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 2014	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2014
Maliyet					
Döşeme ve demirbaşlar	518.621	-	-	-	518.621
	518.621	-	-	-	518.621
Birikmiş Amortisman					
Döşeme ve demirbaşlar	(117.010)	(66.849)	-	-	(183.859)
	(117.010)	(66.849)	-	-	(183.859)
Net kayıtlı değer	401.611	(37.722)	-	-	334.762

	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

11. Maddi olmayan duran varlıklar

	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2014
Maliyet					
Bilgisayar Programı	6.300	175.134	-	-	181.434
	6.300	175.134	-	-	181.434
Birikmiş Amortisman					
Bilgisayar Programı	(6.103)	(24.458)	-	-	(30.561)
	(6.103)	(24.458)	-	-	(30.561)
Net kayıtlı değer	197	150.676	-	-	150.873

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

12. Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Katma değer vergisi (“KDV”) alacakları	32.285.697	33.512.065
	32.285.697	33.512.065

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 32.285.697 TL’lik KDV alacağı oluşmuştur. (31 Aralık 2013: 33.512.065 TL).

13. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	478.792	104.259
	478.792	104.259

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

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	103.338	85.471
	103.338	85.471

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

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 3.438,22 TL (31 Aralık 2013 : 3.254,44 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. 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı bağımsız aktüer çalışmasına dayandırılmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

Nakit ve nakit benzerleri	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’deki cari hesap	-	480.668
DenizBank İstanbul Kurumsal Şubesi vadesiz mevduat hesabı	26.097	143.892
DenizBank İstanbul Kurumsal Şubesi vadeli mevduat hesabı	12.487.011	8.262.000
	12.513.108	8.886.560

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013
Denizbank A.Ş. (kira gideri)	15.512	8.275
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	150	48.718
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	164.780	16.172
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (faiz gideri)	-	41.028.641
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (hizmet gideri)	30.749	-
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (portföy yönetim ücreti)	-	112.500
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (risk yönetim hizmeti alım ücreti)	-	5.310
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (verilen komisyonlar)	96	3.543
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (iç kontrol hizmeti alım ücreti)	-	10.620
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	4.700	3.733
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (Sermaye Artırımına aracılık ücreti)	5.250	-
	221.237	41.237.512

İlişkili taraflardan alınan gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013
Denizbank A.Ş. (faiz gelirleri)	534.271	107.097
Denizbank A.Ş. (kira gelirleri)	66.485	31.121
	600.756	138.218

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	486.583	135.693
	486.583	135.693

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

16. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Faiz gelirleri	776.850	353.523
Diğer faaliyet gelirleri	213.369	9.090.313
	990.219	9.443.836
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(15.691)	(15.228)
Muhtelif giderler	(39.135)	-
	(54.826)	(15.228)

17. Finansal gelirler ve giderler

	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013
Faiz giderleri	(165.221)	(8.847.607)
Kur farkı gideri	-	(21.812.216)
Kur farkı geliri	25.707	-
	(139.514)	(30.659.823)

18. Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış ve azalışlarının gelir tablosuna etkileri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme farkları(net)	1.130.886	25.723.731
	1.130.886	25.723.731

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

**30 Eylül 2014 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

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.

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit Faizli Araçlar	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Banka kredileri	-	3.000.963
Borçlanma senetleri		4.060
<i>Değişken faizli finansal araçlar</i>		
Borçlanma senetleri	-	-

Şirket’in bilançosunda alım-satım amaçlı finansal varlık olarak sınıfladığı devlet tahvilleri sabit faiz oranlı olduğundan faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Şirket’in finansal varlık portföyü bulunmamaktadır. (31 Aralık 2013 : 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).

Fiyat riski

Şirket portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı piyasa (hisse senedi fiyat) riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Şirket’in finansal varlık portföyü bulunmamaktadır. (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).

Kredi riski

Şirket’in finansal araçlardan dolayı maruz kaldığı kredi riskine ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

30 Eylül 2014 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)

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			
30 Eylül 2014							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	377.418	-	-	-	-	12.513.108
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	377.418	-	-	-	-	12.513.108
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.)

30 Eylül 2014 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)

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) (*)	444.836	-	-	-	489.128	480.668	8.405.892
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	8.405.892
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	443.762	-	-	-	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.)

**30 Eylül 2014 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

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, finansal kiralama işlemlerinden kaynaklanan dövizli işlemleri bulunmadığından dolayı kur riskine maruz kalmamıştır.

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, aktifli 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.

30 Eylül 2014							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	425.194	643.984	-	-	-	-	1.069.178
Toplam pasifler	425.194	643.984	-	-	-	-	1.069.178

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

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

**30 Eylül 2014 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:

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.

	30 Eylül 2014	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	128.118.002	-	-	128.118.002

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

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

20. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

**30 Eylül 2014 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. 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 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 itibari ile iştirak tutarı ile satın alınan şirketin sermayesindeki payı nispetindeki tutarın netleştirilmesi sonucu oluşan 52.568.417 TL tutarındaki fark doğrudan “Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi” olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir. PUPA Gayrimenkul’ün ortak kontrole tabi işletme birleşmesi nedeniyle oluşan aktif-pasif uyumsuzluğunu gidermek amacıyla 1 Ocak 2013 tarihi itibari ile 26.953.231 TL özkaynaklar altında “Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi” olarak muhasebeleştirilmiştir.

22. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket, 30 Eylül 2014 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

22. 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)	12,513,108	969,796
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	128,118,002	0
C	İştirakler	Md.24/(b)	0	119,000,000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
	Diğer Varlıklar		33,455,568	6,274
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	174,086,678	119,976,070
E	Finansal Borçlar	Md.31	0	3,009,477
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	172,914,163	116,825,099
	Diğer Kaynaklar		1,172,515	141,494
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	174,086,678	119,976,070
	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)	12,513,108	0
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	0	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)	12,513,108	0

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

22. 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)	74%	0%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	7%	100%	≤ %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%	3%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	7%	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	7%	0%	≤ %10