

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

1 Ocak - 31 Aralık 2014 tarihli hesap dönemine ait finansal tablolar ve bağımsız denetim raporu

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

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Finansal tablolar ile ilgili bağımsız denetim raporu	1 - 2
Finansal durum tablosu (Bilanço)	3
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	4
Özkaynak değişim tablosu	5
Nakit akış tablosu	6
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar	7 – 47

1 Ocak-31 Aralık 2014 hesap dönemine ait finansal tablolar hakkında bağımsız denetim raporu

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

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

1. Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.) ("Şirket") 31 Aralık 2014 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

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

Görüş

6. Görüşümüze göre finansal tablolar, Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan kaynaklanan diğer yükümlülüklerle ilişkin rapor

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi hakkındaki denetçi raporu 18 Şubat 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2014 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
3. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

Fatma Ebru Yücel, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Şubat 2015

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

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla
finansal durum tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Aralık 2014	Geçmiş dönem 31 Aralık 2013
Dönen varlıklar		14.884.032	10.023.954
Nakit ve nakit benzerleri	6	14.156.463	8.886.560
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9	351.043	444.836
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	129.502	-
Finansal yatırımlar	7	-	489.128
Peşin ödenmiş giderler	10	247.024	203.430
Duran varlıklar		160.402.561	162.810.873
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1.041	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	128.137.158	128.897.000
Maddi duran varlıklar	12	312.916	401.611
Maddi olmayan duran varlıklar	13	138.920	197
Diğer duran varlıklar	15	31.812.526	33.512.065
Toplam varlıklar		175.286.593	172.834.827

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Aralık 2014	Geçmiş dönem 31 Aralık 2013
Kısa vadeli yükümlülükler		620.744	3.355.840
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	30.461	114.963
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	247.461	135.655
Kısa vadeli borçlanmalar	8	-	3.000.963
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	342.822	104.259
Uzun vadeli yükümlülükler		144.771	85.471
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	144.771	85.471
Özkaynaklar	16	174.521.078	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		5.127.562	(2.428.081)
Toplam kaynaklar		175.286.593	172.834.827

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

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla
kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Geçmiş dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	17	8.130.841	52.527.827
Satışların maliyeti (-)	17	(2.629.670)	(48.216.282)
Brüt (Zarar)/ Kar		5.501.171	4.311.545
Genel yönetim giderleri (-)	18, 19	(2.668.104)	(2.346.772)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	1.356.733	1.638.083
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	20	(3.995)	(196.060)
Esas faaliyet zararı/(karı)		4.185.805	3.406.796
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	1.066.518	25.350.568
Finansal gider öncesi faaliyet karı/zararı		5.252.323	28.757.364
Finansal giderler (-)	21	(124.761)	(31.185.445)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı/(karı)		5.127.562	(2.428.081)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem zararı/(karı)		5.127.562	(2.428.081)
Pay başına kayıp/kazanç	24	0,10256	(0,00200)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-
Toplam kapsamlı gider/(gelir)		5.127.562	(2.428.081)

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait
öz kaynak değişim tablosu**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	Ödenmiş Sermaye	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar/(zararlar)		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
							Geçmiş yıllar karları	Net dönem zararı / (karı)			
1 Ocak 2013 bakiyeleri	16	14.985.000	(3.437.003)	5.863.908	(26.953.231)	3.154.731	(18.103.662)	(25.495.104)	(49.985.361)	-	(49.985.361)
Sermaye artırımını		35.015.000	-	46.920.100	-	-	-	-	81.935.100	-	81.935.100
Geri satın alınan şirket hisselerinin satışı			3.437.003	1.451.551	-	-	-	-	4.888.554	-	4.888.554
Geçmiş yıllar karının transferi		-	-	-	-	26.745	5.056.736	(5.083.481)	-	-	-
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		-	-	-	79.521.648	-	25.899.767	30.578.585	136.000.000	-	136.000.000
Temettü ödemesi		-	-	-	-	-	(1.016.696)	-	(1.016.696)	-	(1.016.696)
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	(2.428.081)	(2.428.081)	-	(2.428.081)
31 Aralık 2013 bakiyeleri	16	50.000.000	-	54.235.559	52.568.417	3.181.476	11.836.145	(2.428.081)	169.393.516	-	169.393.516
1 Ocak 2014 bakiyeleri	16	50.000.000	-	54.235.559	52.568.417	3.181.476	11.836.145	(2.428.081)	169.393.516	-	169.393.516
Geçmiş yıllar karının transferi		-	-	-	-	-	(2.428.081)	2.428.081	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	5.127.562	5.127.562	-	5.127.562
31 Aralık 2014 bakiyeleri	16	50.000.000	-	54.235.559	52.568.417	3.181.476	9.408.064	5.127.562	174.521.078	-	174.521.078

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait nakit akış tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem
	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:		
Dönem karı/(zararı)	5.127.562	(2.428.081)
Dönem net karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler	-	(261.430)
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	289.863	351.680
Amortisman ve tükenme payları ile ilgili düzeltmeler	12, 13 127.868	77.433
Yatırım amaçlı gayrimenkul makul değerlemesi	22 (1.066.518)	-
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	6 (77.576)	963
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		
Temettü gelirleri	-	465.245
Faiz gelirleri	1.054.123	1.201.614
Vergi Ödemeleri/İadeleri	10 (87.852)	(30.436)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(50.319)	506.623
Diğer dönen varlıklardaki net değişim	(85.244)	59.620
Diğer duran varlıklardaki net değişim	1.698.498	(28.405.506)
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklarda Artış/Azalış	(564.995)	29.413.607
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(84.502)	11.105
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	263.918	(389.604)
Faaliyetlerde kullanılan net nakit	6.544.826	572.833
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları		
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13 (177.896)	(54.957)
Ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesiyle elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	123.868.073
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satışından elde edilen nakit	11 2.400.000	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satın alımı	11 (573.640)	-
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit	1.648.464	123.813.116
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları		
Sermaye arttırımı	-	35.015.000
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	51.808.654
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	3.000.000
Finansal Kiralama Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(2.836.183)	(206.547.465)
Ödenen Temettüleri	-	(1.016.696)
Ödenen Faiz	(164.780)	-
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit	8 (3.000.963)	(117.740.507)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	5.192.327	6.645.442
Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	8.886.560	2.241.118
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler	6 14.078.887	8.886.560

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(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, 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 yaptığımız izin başvurusuna, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20/05/2014 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 11/06/2014 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.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 9'dır (31 Aralık 2013: 3 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 ("BİST") işlem görmektedir.

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in ödenmiş sermayesi 50.000.000 TL (31 Aralık 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)

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

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2014	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2013
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

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

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 18 Şubat 2015 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Mevzuat çerçevesinde Şirketin yetkili kurullarının ve düzenleyici kurumların finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin 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.

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

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.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Şirket'in finansal tabloları, bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1.2 Netleştirme/Mahsup

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

2.1.3 İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

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

2.1.4 İşlevsel ve raporlama para birimi

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

2.2. Önemli muhasebe politikalarının özeti

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 Kontrolde 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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sona eren yıla 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 yorumları 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.

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(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 eşğin 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

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

TFRS 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 KGK tarafından kabul edildikten sonra değerlendirecektir.

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

TMS 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 muhasebeleştirileceklerini 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.

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. 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.

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. 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.

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

TMS 16'da, "taşıyıcı bitkiler"ın 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. 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.

TMS/TFRS'lerde Yıllık İyileştirmeler

KGK, Eylül 2014'de '2010-2012 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler' ve '2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler' ile ilgili olarak aşağıdaki standart değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler 1 Temmuz 2014'den itibaren başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Yıllık iyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

TFRS 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.

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri

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

TFRS 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.

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

TMS 16.35(a) ve TMS 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.

TMS 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 iyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Değişiklik ile i) sadece iş ortaklıklarının değil müşterek anlaşmaların da TFRS 3'ün kapsamında olmadığı ve ii) bu kapsam istisnasının sadece müşterek anlaşmanın finansal tablolarındaki muhasebeleşmeye uygulanabilir olduğu açıklığa kavuşturulmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Karar Gerekçeleri

TFRS 13'deki portföy istisnasının sadece finansal varlık, finansal yükümlülüklere değil TMS 39 kapsamındaki diğer sözleşmelere de uygulanabileceği açıklanmıştır. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflanmasında TFRS 3 ve TMS 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.

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. 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.

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.

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

UMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (UMS 27’de Değişiklik)

Ağustos 2014’te UMSK, işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğini yeniden sunmak için UMS 27’de değişiklik yapmıştır. Buna göre işletmelerin bu yatırımları:

- maliyet değeriyle
- UFRS 9 (veya UMS 39)’a göre veya
- özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

İşletmelerin aynı muhasebeleştirmeyi her yatırım kategorisine uygulaması gerekmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup, geçmişe dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup, erken uygulama açıklanmalıdır. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

UFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi

UMSK, Eylül 2014’te UFRS’lerdeki yıllık iyileştirmelerini, “UFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi”ni yayınlamıştır. Doküman, değişikliklerin sonucu olarak değişikliğe uğrayan standartlar ve ilgili Gereçekler hariç, dört standarda beş değişiklik getirmektedir. Etkilenen standartlar ve değişikliklerin konuları aşağıdaki gibidir:

- UFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler – elden çıkarma yöntemlerinde değişiklik
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – hizmet sözleşmeleri; değişikliklerin UFRS 7’ye ara dönem özet finansal tablolara uygulanabilirliği
- UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – iskonto oranına ilişkin bölgesel pazar sorunu
- UMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama – bilginin ‘ara dönem finansal raporda başka bir bölümde’ açıklanması

Bu değişiklik 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir

UFRS 10 ve UMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklikler

UMSK, Eylül 2014’te, UFRS 10 ve UMS 28’deki bir iştirak veya iş ortaklığına verilen bir bağlı ortaklığın kontrol kaybını ele almadaki gereklilikler arasındaki tutarsızlığı gidermek için UFRS 10 ve UMS 28’de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasında, UFRS 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. İşletmelerin bu değişikliği, 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için ileriye dönük olarak uygulamaları gerekmektedir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

**UFRS 10, UFRS 12 ve UMS 28: Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon istisnasının uygulanması
(UFRS 10 ve UMS 28'de Değişiklik)**

UMSK, Aralık 2014'te, UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar standardındaki yatırım işletmeleri istisnasının uygulanması sırasında ortaya çıkan konuları ele almak için UFRS 10, UFRS 12 ve UMS 28'de değişiklikler yapmıştır: Değişiklikler 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

UMS 1: Açıklama İnisiyatifi (UMS 1'de Değişiklik)

UMSK, Aralık 2014'te, UMS 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. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliklerin Şirket'in finansal tablo dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devam)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

Yabancı para işlemleri

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

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

Ticari alacaklar

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

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

Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Ticari borçlar

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

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

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

Faiz gelir ve giderleri

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

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

Ertelenen vergi

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

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

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

Gelirlerin kaydedilmesi

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

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Hizmet gelirleri

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

Faiz gelirleri

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

Banka kredileri

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

Borçlanma maliyetleri

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

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

Finansal varlıklar

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

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

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

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

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

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

Koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

Nakit akış raporlaması

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

Pay başına kar/zarar

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

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

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Bununla birlikte Şirket'in 31 Aralık 2013 finansal tablolarına konu olan bağlı ortaklığı PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş., Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir.

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

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

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

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

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

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

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

Tanımlanan fayda planı

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

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

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

Tanımlanan katkı planı

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

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibariyle raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir;

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi: 31 Aralık 2014 tarihi itibariyle Şirket'in finansal tablolarda gerçeğe uygun değerinden taşınan 128.137.158 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır. Gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan tahmin ve varsayımlar ilgili notta açıklanmıştır.

Devreden KDV'nin muhasebeleştirilmesi

Dipnot 14'de açıklandığı üzere, 31 Aralık 2014 tarihi itibariyle Şirket'in 31.812.526 TL tutarında devreden KDV'si bulunmaktadır. KDV alacakları, Şirketin satın alıp sonrasında birleştiği Pupa Gayrimenkul'ün sahip olduğu gayrimenkulleri finansal kiralama yoluyla elde etmiş olup satın alımından önce Şirket'in tüm borcu kapatmasından dolayı ilgili KDV alacağı oluşmuştur. Şirket yönetimi tarafından bu tutarın kısa vadede yararlanılamayacağı düşünülmektedir. Bu nedenle ekli finansal tablolarda indirilecek KDV uzun vadeli bir varlık olarak sınıflandırılmıştır. Bu tutardan işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde mevcut ve ileride gerçekleştirilecek projeler neticesinde kaydedilecek hesaplanan KDV ve diğer ödenecek vergi ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi yolu ile yararlanılması planlanmaktadır.

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

3. İşletme Birleşmeleri

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

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

4. İş Ortaklıkları

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

5. Bölümlere Göre Raporlama

Bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Diğer (*) (Not 25)	-	480.668
Banka		
- vadesiz mevduat	553	143.892
- vadeli mevduat	14.125.910	8.262.000
- bankaya verilen çekler	30.000	-
	14.156.463	8.886.560
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	(77.576)	-
Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri	14.078.887	8.886.560

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlar 12 Ocak 2015 vadesi olup, faiz oranı %10,25'dir (31 Aralık 2012: %7,20).

7. Finansal yatırımlar

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	-	489.128
	-	489.128

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	31 Aralık 2013		
	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
<i>Borçlanma senetleri</i>			
Devlet tahvilleri	-	-	-
Özel sektör tahvili	4.002	4.060	4.060
<i>Hisse senetleri</i>			
Borsada işlem gören hisse senetleri	862.876	485.068	485.068
	866.878	489.128	489.128

Finansal yatırımlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 27. notta açıklanmıştır.

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8. Kısa vadeli borçlanmalar

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Krediler (*) (not 25)	-	3.000.963
	-	3.000.963

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

9. Ticari alacak, borçlar ve diğer alacaklar ve borçlar

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibariyle ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari alacaklar:	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alıcılar	1.230.165	1.291.241
- Alınan çekler	111.401	-
- Alınan senetler	74.997	75.003
	1.416.563	1.366.244
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.065.520)	(921.408)
Ticari alacaklar, net	351.043	444.836

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle şüpheli alacaklara ayrılan karşılıkların dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
1 Ocak	921.408	584.753
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	179.456	336.655
Dönem içinde tahsil edilen alacaklar	(35.344)	-
31 Aralık itibariyle	1.065.520	921.408

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibariyle diğer alacaklar ve borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Bina yönetim alacakları (*)	127.000	-
Depozito ve teminatlar	2.502	-
	129.502	-

(*) Şirket'in Bahçeşehir Avm yönetimine verdiği iş avanslarıdır.

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

9. Ticari alacak, borçlar ve diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari borçlar:	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar	29.259	106.449
- Diğer ticari borçlar	1.202	8.514
	30.461	114.963

Diğer borçlar:	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Depozito ve teminatlar	125.185	59.453
Dava ve mahkeme giderleri karşılığı	58.700	65.400
Diğer çeşitli borçlar	63.576	10.802
	247.461	135.655

10. Peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ciro Kira Tahakkukları	84.443	60.433
Peşin ödenen Sigorta giderleri	68.806	47.174
Peşin ödenen AVM aidat giderleri	-	64.154
Peşin ödenen vergiler	87.852	30.436
Gelecek aylara ait giderler	5.923	1.233
	247.024	203.430

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	128.897.000	-
Ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi sebebiyle elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	116.765.073
Yıl içinde alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller	573.640	-
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	(2.400.000)	-
Değerleme etkisi	1.066.518	12.131.927
31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi	128.137.158	128.897.000

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

İstanbul-Bahçeşehir Avm

İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi,

- 20.284 m² yüzölçümlü 265 Ada 6 Parselde kayıtlı **A1 ve A9** olarak adlandırılan villa tipi bloklar ile **D** blokta yer alan **9**, **E** blokta yer alan **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 m² yüzölçümlü 268 Ada 1 Parselde kayıtlı **G** blokta **10**, H blokta **7** adet ticari ünite olmak üzere,

toplam **68** adet gayrimenkulden oluşmaktadır (1 Nisan 2014 tarihi itibari ile 265 ada, 6 parsel, E Blok, 2 nolu bağımsız bölüm 2.400.000 TL tutar ile satılmıştır).

Bu bölüm 31 Aralık 2014 tarihi itibariyle, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 70.116.000 TL (31 Aralık 2013: 72.175.000 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 31 Aralık 2014 tarihi itibariyle, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 36.150.000 TL (31 Aralık 2013: 35.827.000 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 (30 Haziran 2014 tarihinde 46480 Ada, 1 parsel, C Blok, 1 nolu bağımsız bölüm 204.000 TL, 20 Ağustos 2014 tarihinde 46480 Ada, 1 parsel, C Blok, 4 nolu bağımsız bölüm 369.640 TL tutarları ile alınmıştır).

Bu bölüm 31 Aralık 2014 tarihi itibariyle, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 14.995.000 TL (31 Aralık 2013: 14.210.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Ankara – C Blok İş Merkezi (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 Aralık 2014 tarihi itibariyle, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 3.867.390 TL (31 Aralık 2013: 4.465.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Ankara –Kreş /Ana Okulu

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 12.290 m2 yüzölçümlü, 46480 ada 1 parselde kayıtlı, A Blok Eğitim Tesisi niteliğindeki bir adet taşınmazdan oluşmaktadır.

Bu bölüm 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 2.698.768 TL (31 Aralık 2013: 1.820.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Düzce – Kaynaşlı

Düzce İli, Kaynaşlı İlçesi, Darıyeribakacak Köyü, 94.416 m2 yüzölçümlü, G26C03BLA-B-C Pafta, 235 Parsel üzerinde yer alan "Doksanaltı Adet Konut ve Sosyal Tesis ve Tarla" nitelikli gayrimenkulde konumlu, "Mesken-Dubleks" niteliğine sahip 57 ve 59 nolu 2 adet bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

Bu bölüm 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 310.000 TL (31 Aralık 2013: 400.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

12. Maddi duran varlıklar

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2014
Maliyet					
Döşeme ve demirbaşlar	518.621	-	-	-	518.621
	518.621	-	-	-	518.621
Birikmiş Amortisman					
Döşeme ve demirbaşlar	(117.010)	(88.695)	-	-	(205.705)
	(117.010)	(88.695)	-	-	(205.705)
Net kayıtlı değer	401.611	(88.695)	-	-	312.916
	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

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

13. Maddi olmayan duran varlıklar

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	İlaveler(*)	Çıkışlar	31 Aralık 2014
Maliyet				
Haklar	6.300	177.896	-	184.196
	6.300	177.896	-	184.196
Birikmiş amortisman				
Haklar	(6.103)	(39.173)	-	(45.276)
	(6.103)	(39.173)	-	(45.276)
Net kayıtlı değer	197			138.920

(*) Şirket'in 2014 yılı içerisinde aldığı yazılımlardan oluşmaktadır

14. Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	342.822	104.259
	342.822	104.259

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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	144.771	85.471
	144.771	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.

31 Aralık 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. Bu nedenle, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5 enflasyon ve %9,90 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,67 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2013: %3,62 reel iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı bağımsız aktüer çalışmasına dayandırılmıştır.

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

15. Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları (*)	31.812.526	33.512.065
	31.812.526	33.512.065

(*) KDV alacaklarının tamamı ortak kontrole tabi işletme birleşmesinden kaynaklanmaktadır. Pupa Gayrimenkul sahip olduğu gayrimenkulleri finansal kiralama yolu ile elde etmiş ve satın alımdan önce tüm borcu kapamış olup, kesilen faturalar sonucu 31.812.526 TL'lik KDV alacağı oluşmuştur (31 Aralık 2013: 33.512.065 TL).

16. Özkaynaklar

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)

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

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2014	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2013
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
Şirketin geri aldığı hisse senetleri	(B)	-	-	-	-
		100,00	50.000.000	100,00	50.000.000

Payların Tertibi / Grubu	Pay Adedi	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
		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.

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 sermaye 50.000.000 TL'ye yükselmiştir.

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

16. Özkaynaklar (devamı)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Yasal yedekler (*)	3.181.476	3.181.476
	3.181.476	3.181.476

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

Kar Dağıtımı

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

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

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

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

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem zararı (940.813) TL (31 Aralık 2013: (1.163.674) TL dönem karı) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 9.374.415 TL'dir (31 Aralık 2013: 9.374.415 TL).

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

16. Özkaynaklar (devamı)

Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi

Ana Ortak Deniz GYO, 31 Aralık 2013 tarihli duyurusu ile Kamuya açıkladığı Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin %100'nün satın almıştır. Bu işlemler sonucunda herhangi bir şerefiye veya negatif şerefiye hesaplanmamıştır. İştirak tutarı ile satın alınan şirketin sermayesindeki payı nispetindeki tutarın netleştirilmesi sonucu oluşan 52.568.417 TL tutarındaki fark doğrudan özkaynaklar içerisinde "Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi" olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir. PUPA Gayrimenkul'ün ortak kontrole tabi işletme birleşmesi nedeniyle oluşan aktif-pasif uyumsuzluğunu gidermek amacıyla 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibari ile 26.953.231 TL özkaynaklar altında "Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi" olarak muhasebeleştirilmiştir.

17. Satışlar ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2013
Hisse senetleri ve geçici ilmuhaber satışları	455.161	21.280.125
Devlet tahvili ve hazine bonosu satışları	-	21.788.412
Kira geliri	7.546.212	6.820.306
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	-	1.209.936
Hisse senedi değer artış gelirleri / (azalış giderleri)	-	(266.647)
Kamu menkul kıymet değer artış gelirleri	11	5.217
Ters repo faiz gelirleri	29.786	461.014
Kamu menkul kıymet faiz gelirleri	51	740.600
Temettü gelirleri	-	465.245
BPP Gelirleri	105	17.096
Takasbank ödünç menkul kıymetlerden alınan komisyon	-	3.697
Vadeli işlemler (VOB) teminatı nema gelirleri	-	2.826
Diğer gelirler	99.515	-
	8.130.841	52.527.827

Satışların maliyeti (-)	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Hisse senetleri ve geçici ilmuhaber satış maliyeti (-)	(455.161)	(22.662.700)
Devlet tahvili satış maliyeti (-)	-	(21.886.592)
Vergi, resim ve harçlar (-)	(382.576)	(1.947.018)
Bina yönetim giderleri (-)	(1.740.350)	(1.475.947)
Portföy yönetim gideri (-)	-	(150.000)
Sigorta giderleri (-)	(51.583)	(68.962)
Hisse senedi alım satım komisyon giderleri (-)	-	(25.063)
Toplam	(2.629.670)	(48.216.282)

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

18. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Genel yönetim giderleri (-)	(2.668.104)	(2.346.772)
	(2.668.104)	(2.346.772)

19. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Personel ücret ve giderleri	(1.444.188)	(690.459)
İşletme giderleri	(522.833)	(423.573)
Halka Arz Giderleri(*)	(5.250)	(214.668)
Genel kurul giderleri	(19.776)	(85.087)
Borsa İstanbul'a ödenen giderler	(22.908)	(17.735)
İç kontrol sistemi hizmet alım gideri	-	(14.160)
Risk yönetim sistemi hizmet alım gideri	-	(7.080)
Şüpheli ticari alacaklar	(77.709)	(350.997)
Davalık çekler/senetler	(66.403)	(111.400)
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	(156.628)	(142.194)
Karşılık giderleri	(179.410)	(59.989)
Amortisman ve itfa giderleri	(127.868)	(77.433)
Diğer genel yönetim ve faaliyet giderleri	(45.131)	(151.997)
	(2.668.104)	(2.346.772)

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

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

20. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Faiz gelirleri	1.101.913	199.978
Konusu kalmayan karşılıklar	95.900	546.222
Diğer faaliyet gelirleri	158.920	891.883
	1.356.733	1.638.083

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(3.995)	(196.060)
	(3.995)	(196.060)

21. Finansal gelirler ve giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Kredi faiz giderleri	(164.780)	(9.378.500)
Kur farkı gelir/(gideri)	40.527	(21.806.945)
Banka masrafları	(508)	-
	(124.761)	(31.185.445)

22. Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllar için yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme farkları	1.066.518	25.350.568
	1.066.518	25.350.568

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

24. Hisse başına kazanç

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2013
Tedavüldeki hisse senedi adedi:		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	50.000.000	50.000.000
Geri alınan Şirket Hisse senetleri	-	-
31 Aralık itibarıyla (toplam)	50.000.000	50.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi	50.000.000	1.489.421.231
Net dönem karı / (zararı) (TL)	5.127.562	(2.428.081)
Hisse başına kar / (zarar) (TL) (0,01 TL nominal karşılığı) (*)	0.10256	(0,00200)

(*) Şirket'in sermayesi 31 Aralık 2014 itibarıyla 50.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2013: 50.000.000 adet). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2013: hisse başı 1 TL).

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

SPK'nın 10 Ağustos 2011 tarih 26/767 sayılı İlke Kararı gereği, geri alım işlemini müteakip dönemlerde, ilgili paylar elden çıkarılınca kadar yatırım ortaklıkları için hesaplanan birim pay değeri, toplam pay sayısından geri alınan payların çıkarılması sonucunda bulunacak tedavüldeki pay sayısı esas alınarak hesaplanır. Şirket, 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihi itibarıyla hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesinde yapmıştır.

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

25. İlişkili taraf açıklamaları

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'deki cari hesap	-	480.668
DenizBank İstanbul Kurumsal Şubesi vadesiz mevduat hesabı	553	143.892
DenizBank İstanbul Kurumsal Şubesi vadeli mevduat hesabı	14.125.910	8.262.000
DenizBank İstanbul Kurumsal Şubesi tahsil çekleri	30.000	-
	14.156.463	8.886.560

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2013
Denizbank A.Ş. (kira gideri)	19.588	19.513
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	200	200
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	164.780	254.129
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kur farkı ve faiz gideri)	-	31.185.445
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (portföy yönetim ücreti)	-	150.000
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (risk yönetim hizmeti alım ücreti)	-	7.080
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (verilen komisyonlar)	96	25.063
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (iç kontrol hizmeti alım ücreti)	-	14.160
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	-
	194.614	31.659.323

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

Şirket 2013 yılında, hisse senedi alım satım işlemlerini aracı kurum olan Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. aracılığı ile gerçekleştirmiş olup %0,0525 oranında aracılık komisyonu ödemiştir.

Şirket 2013 yılında, 1 Mart 2010 tarihinde Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. ile imzalanan sözleşmeye istinaden, üç ayda bir ödenmek üzere aylık 12.500 TL portföy yönetim ücreti ödemiştir.

Şirket 2013 yılında, 30 Eylül 2011 tarihinde Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ile imzalanan sözleşmeye istinaden, üç ayda bir ödenmek üzere aylık 1.000 TL + KDV iç kontrol hizmeti alım ücreti ödemiştir.

İlişkili taraflardan alınan gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2013
Denizbank A.Ş. (faiz gelirleri)	1.101.913	202.409
Denizbank A.Ş. (kira gelirleri)	91.985	52.121
	1.193.898	254.530

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler		
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	901.403	217.176
	901.403	217.176

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Finansal Risk Faktörleri

Şirket 2014 ve 2013 yılı faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski) ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket'in finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Faiz oranı riski yönetimi

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

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

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

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

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

Şirket'in bilançosunda alım-satım amaçlı finansal varlık olarak sınıfladığı devlet tahvilleri sabit faiz oranlı olduğundan faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmamaktadır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in bilançosunda alım-satım amaçlı finansal varlık bulunmamaktadır. (31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faiz oranlarının 100 baz puan artması veya azalması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla 4.060 TL tutarındaki sabit faizli tahvil ve bonolarının rayiç değerinde ve Şirket'in net dönem karı/zararında 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 4 TL azalış/artış oluşmaktadır).

Fiyat riski

Şirket portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı piyasa (hisse senedi fiyat) riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in bilançosunda hisse senetleri 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 27'uncü dipnotta verilmiştir.

Kur riski yönetimi

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi 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, aktifi özkaynak ile finanse ederek, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır.

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Likidite riski tablosu:

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

31 Aralık 2014							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	30.461	590.283	-	-	-	-	620.744
Toplam pasifler	30.461	590.283	-	-	-	-	620.744

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.

27. Finansal araçlar

Finansal Araçlar Kategorileri:

31 Aralık 2014	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	14.156.463	14.156.463
Ticari alacaklar	351.043	351.043
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler		
Banka kredileri	-	-
Ticari borçlar	30.461	30.461
31 Aralık 2013	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	8.886.560	8.886.560
Ticari alacaklar	444.836	444.836
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	489.128	489.128
Finansal yükümlülükler		
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-
Banka kredileri	3.000.963	3.000.963
Ticari borçlar	114.963	114.963

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

27. Finansal araçlar (devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

Şirket'in gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

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

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

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

	31 Aralık 2014	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	128.137.158	-	-	128.137.158

	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. 31 Aralık 2014 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:

Düzce – Kaynaşlı: "Emsal Karşılaştırma Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlamaları yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için fiyat belirlenmiştir. Bulunan emsaller konum, ulaşılabilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, mimari özellik, inşaat kalitesi, bina yaşı ve manzara gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş olup pazarlık payları dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır.

Ankara – C Blok İş Merkezi (Metrokent Konsept Mağaza) ve A Blok Kreş/Ana Okulu: Konu gayrimenkullerin değer tespitinde emsal karşılaştırma ve direkt gelir kapitalizasyonu yöntemleri ile satış değerleri hesaplanmış, iki yöntemden elde edilen değerlerin uyumlaştırılması ile nihai değer takdir edilmiştir.

Ankara- Göksu Avm: Değerleme konusu taşınmazlar aktif bir AVM bünyesinde yer almakta olup bağımsız bölüm bazında satış ve kira değerleri yapılan piyasa analizi sonucu "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile hesaplanmıştır. İkinci yöntem olarak "Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" ile de satış değerleri hesaplanmış iki yöntemden elde edilen satış değerlerinin uyumlaştırılması sonucu nihai değer takdiri yapılmıştır.

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.

Ankara –Metrokent Avm: Metrokent Avm'de konumlu taşınmazlar için satış değerleri Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemleri ile hesaplanmıştır. Kira verilerine göre satış verilerinin daha tutarlı olacağı düşünülerek uyumlaştırma Emsal Karşılaştırma Analizi yöntemi lehinde yapılmıştır.

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

27. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			Vadeli Mevduat	Cari Hesap Bakiyesi
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2014							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	351.043	-	129.502	-	14.125.910	30.553
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	14.125.910	30.000
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	1.416.563	-	129.502	-	-	553
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	-	(1.065.520)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

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

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

27. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			Vadeli Mevduat + Ters Repo	Cari Hesap Bakiyesi
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2013							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	444.836	-	-	203.430	489.128	8.742.668	143.892
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	8.742.668	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	443.761	-	-	203.430	489.128	-	143.892
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.

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

28. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibariyle teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Alınan teminatlar	592.555	335.203

Verilen teminat mektupları

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
--	-----------------------	----------------

Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler

A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	4.570	-
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	-	-
Toplam	4.570	-

Şirket tarafından verilen TRİ'ler 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 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 2009 – 2014 arası yıllara ilişkin ileride ortaya çıkabilecek ek vergi yükümlülüğü güvenilir ve belirli bir düzeyde tahmin edilemeyeceğinden ilişikteki finansal tablolarda ilave bir karşılık ayırmamıştır.

b) 31 Aralık 2014 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 m²'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 m²'lik kısımda 49 yıllığına irtifak hakkı vardır (16 Kasım 2007).

İstanbul-Bahçeşehir Avm 268. Ada 1. Parsel üzerinde, 1508 m²'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 toplam 2.640.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi (seneliği 528.000 TL bedelle 10 yıl süre ile, 24 Mayıs 2013) bulunmaktadır.

Bahçeşehir Avm ile ilgili olarak 7 Ocak 2015 tarihinde Şirket'e tebliğ edilen Bakırköy 3.Asliye Ticaret Mahkemesi kararında davacı Duman Özel Sağlık Tesisleri Ltd.Şti.'nin Şirket aleyhine açtığı tasarrufun iptali davasında görevsizlik kararı verilmiştir.

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

28. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

Ankara –Metrokent Avm

13 numaralı bağımsız bölüm üzerinde 29.02.2012 tarihli 50202 yevmiyeli beyan: İstanbul 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 17.01.2012 tarih 2012/13 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.

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.

29. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket 28/01/2015 tarih ve 2015/01 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; maliki olduğu İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii, 267 Ada, 3 Parsel üzerindeki C2 Blok 53 nolu bağımsız bölümdeki mesken KDV dahil 485.000 TL bedel üzerinden Hamim İnşaat Mimarlık Mühendislik Ticaret Ltd. Şti.'ne satmıştır.

Ayrıca, 7 Ocak 2015 tarihinde Şirket'e tebliğ edilen Bakırköy 3.Asliye Ticaret Mahkemesi kararında davacı Duman Özel Sağlık Tesisleri Ltd.Şti.'nin Şirket aleyhine açtığı tasarrufun iptali davasında görevsizlik kararı verilmiştir.

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

Dipnot 1 ve 2'de anlatıldığı üzere 31 Aralık 2013 tarihinde Denizbank Finansal Hizmetler Grubu şirketlerinden PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. şirketinin tamamını ortak kontrole tabi Deniz Finansal Kiralama A.Ş. ve diğer ortaklardan 119 milyon TL ödeyerek satın almıştır. Şirket, sözkonusu satın alma işlemini KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına yönelik ilke kararı (2013-2) 'Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi' çerçevesinde "hakların birleşmesi" yönetimi ile değerlendirmiş, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla satın alma gerçekleşmiş gibi finansal tablolarını yeniden düzenlemiş ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunmuştur. Bu işlemler sonucunda herhangi bir şerefiye veya negatif şerefiye hesaplanmamıştır. 31 Aralık 2013 tarihi itibari ile iştirak tutarı ile satın alınan şirketin sermayesindeki payı nispetindeki tutarın netleştirilmesi sonucu oluşan 52.568.417 TL tutarındaki fark doğrudan "Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi" olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir. PUPA Gayrimenkul'ün ortak kontrole tabi işletme birleşmesi nedeniyle oluşan aktif-pasif uyumsuzluğunu gidermek amacıyla 1 Ocak 2013 tarihi itibari ile 26.953.231 TL özkaynaklar altında "Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi" olarak muhasebeleştirilmiştir.

31. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket, 31 Aralık 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.

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31. 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)	14.156.463	969.796
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	128.137.158	-
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	119.000.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		32.992.972	6.274
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	175.286.593	119.976.070
E	Finansal Borçlar	Md.31	-	3.009.477
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	Md.31	174.521.078	116.825.099
	Diğer Kaynaklar		765.515	141.494
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	175.286.593	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)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Md.24/(b)	14.048.887	-
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	4.570	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-

	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)	73%	0%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	8%	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	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Md.24/(b)	8%	0%	≤ %10

(*) 31 Aralık 2013 tarihi itibari ile sunulan "Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü" Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin konsolide olmayan finansal bilgilerinin içermektedir.