

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

**1 Ocak – 30 Haziran 2015 ara hesap dönemine ait  
özet finansal tablolar ve sınırlı denetim raporu**

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### İçindekier

	<b><u>Sayfa</u></b>
Ara dönem özet finansal tablolar hakkında sınırlı denetim raporu	1
Ara dönem özet finansal durum tablosu (Bilanço)	2
Ara dönem özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Ara dönem özet özkaynak değişim tablosu	4
Ara dönem özet nakit akış tablosu	5
Ara dönem özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 – 34

## **1 Ocak – 30 Haziran 2015 ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim raporu**

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Yönetim Kurulu'na

### **Giriş**

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2015 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

### **Sınırlı Denetimin Kapsamı**

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

### **Sonuç**

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Fatma Ebru Yücel, SMMM  
Sorumlu Denetçi

5 Ağustos 2015  
İstanbul, Türkiye

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla

özet finansal durum tablosu

(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Haziran 2015	Önceki dönem 31 Aralık 2014
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>2.329.010</b>	<b>14.884.032</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.107.194	14.156.463
Ticari alacaklar	7	482.268	351.043
Diğer alacaklar	5	218.503	129.502
Peşin ödenmiş giderler	8	521.045	247.024
<b>Duran varlıklar</b>		<b>183.736.169</b>	<b>160.402.561</b>
Diğer alacaklar		1.041	1.041
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	152.295.158	128.137.158
Maddi duran varlıklar	10	268.053	312.916
Maddi olmayan duran varlıklar	11	109.269	138.920
Diğer duran varlıklar	12	31.062.648	31.812.526
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>186.065.179</b>	<b>175.286.593</b>
		Sınırlı denetimden Geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Haziran 2015	Önceki dönem 31 Aralık 2014
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>9.163.514</b>	<b>620.744</b>
Ticari borçlar	7	60.548	30.461
Finansal borçlar	6	8.002.940	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	253.551	342.822
Diğer borçlar	7	346.475	247.461
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	7	500.000	-
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>146.484</b>	<b>144.771</b>
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13	146.484	144.771
<b>Özkaynaklar</b>		<b>176.755.181</b>	<b>174.521.078</b>
Ödenmiş sermaye		50.000.000	50.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar		54.235.559	54.235.559
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		3.181.476	3.181.476
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		52.568.417	52.568.417
Geçmiş yıllar karları		14.535.626	9.408.064
Net dönem (zararı) / karı		2.234.103	5.127.562
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>186.065.179</b>	<b>175.286.593</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

(2)

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu (Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

	Dipnot referansları	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2014
<b>Kar veya zarar kısmı</b>					
Hasılat		4.387.170	2.149.720	85.759.266	83.521.645
Satışların maliyeti (-)		(1.496.402)	(1.018.697)	(83.449.166)	(82.448.731)
<b>Brüt (Zarar)/ Kar</b>		<b>2.890.768</b>	<b>1.131.023</b>	<b>2.310.100</b>	<b>1.072.914</b>
Genel yönetim giderleri (-)		(1.546.578)	(712.698)	(1.381.745)	(805.422)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	107.468	5.929	199.156	198.924
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	16	(15.010)	(7.937)	(40.997)	(38.219)
<b>Esas faaliyet zararı/(karı)</b>		<b>1.436.648</b>	<b>416.317</b>	<b>1.086.514</b>	<b>428.197</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		70.000	-	910.555	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	18	(72.000)	(72.000)	-	-
<b>Finansal giderler ve gelirler öncesi faaliyet karı/zararı</b>		<b>1.434.648</b>	<b>344.317</b>	<b>1.997.069</b>	<b>428.197</b>
Finansal gelirler	17	926.443	445.371	503.645	303.584
Finansal giderler (-)	17	(126.988)	(126.988)	(167.160)	(168.398)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı/(karı)</b>		<b>2.234.103</b>	<b>662.700</b>	<b>2.333.554</b>	<b>563.383</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem zararı/(karı)</b>		<b>2.234.103</b>	<b>662.700</b>	<b>2.333.554</b>	<b>563.383</b>
Pay başına kayıp/kazanç		0,0447	0,0133	0,0467	0,0113
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam kapsamlı gider/(gelir)</b>		<b>2.234.103</b>	<b>662.700</b>	<b>2.333.554</b>	<b>563.383</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet özkaynaklar değişim tablosu

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

	Dipnot referansı	Ödenmiş Sermaye	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem zararı / (karı)	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2014 bakiyeleri</b>		<b>50.000.000</b>	-	<b>54.235.559</b>	<b>52.568.417</b>	<b>3.181.476</b>	<b>11.836.145</b>	<b>(2.428.081)</b>	<b>169.393.516</b>
Sermaye artırımını		-	-	-	-	-	-	-	-
Geri satın alınan şirket hisselerinin satışı		-	-	-	-	-	-	-	-
Geçmiş yıllar karının/zararının transferi		-	-	-	-	-	(2.428.081)	2.428.081	-
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	2.333.554	2.333.554
<b>30 Haziran 2014 bakiyeleri</b>		<b>50.000.000</b>	-	<b>54.235.559</b>	<b>52.568.417</b>	<b>3.181.476</b>	<b>9.408.064</b>	<b>2.333.554</b>	<b>171.727.070</b>
<b>1 Ocak 2015 bakiyeleri</b>		<b>50.000.000</b>	-	<b>54.235.559</b>	<b>52.568.417</b>	<b>3.181.476</b>	<b>9.408.064</b>	<b>5.127.562</b>	<b>174.521.078</b>
Sermaye artırımını		-	-	-	-	-	-	-	-
Geri satın alınan şirket hisselerinin satışı		-	-	-	-	-	-	-	-
Geçmiş yıllar karının/zararının transferi		-	-	-	-	-	5.127.562	(5.127.562)	-
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	2.234.103	2.234.103
<b>30 Haziran 2015 bakiyeleri</b>		<b>50.000.000</b>	-	<b>54.235.559</b>	<b>52.568.417</b>	<b>3.181.476</b>	<b>14.535.626</b>	<b>2.234.103</b>	<b>176.755.181</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait  
özet nakit akış tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)**

	Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem	Sınırlı denetimden geçmiş Önceki dönem
	1 Ocak- 30 Haziran 2015	1 Ocak- 30 Haziran 2014
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:</b>		
<b>Dönem karı/(zararı)</b>	<b>2.234.103</b>	2.333.554
<b>Dönem net karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler	-	(910.555)
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	<b>(47.118)</b>	366.539
Amortisman ve Tükenme Payları İle İlgili Düzeltmeler	10,11 <b>74.515</b>	(170.194)
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	<b>2.862</b>	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul ile İlgili Düzeltmeler	<b>2.000</b>	-
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		
Ödenen Faiz	-	-
Faiz Gelirleri	<b>706.679</b>	503.645
Vergi Ödemeleri/İadeleri	<b>(117.453)</b>	(75.360)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	<b>13.699</b>	351.045
Diğer Dönen Varlıklardaki Net Değişim	<b>(245.569)</b>	61.696
Diğer Duran Varlıklardaki Net Değişim	<b>749.878</b>	1.003.931
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklarda Artış/Azalış	<b>(706.679)</b>	(14.517)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	<b>30.087</b>	28.875
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	<b>483.650</b>	(295.077)
<b>Faaliyetlerde kullanılan net nakit</b>	<b>3.180.654</b>	3.183.582
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>		
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-	37.722
Yatırım amaçlı gayrimenkul satın alımı	<b>(25.000.000)</b>	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satışından elde edilen nakit	<b>770.000</b>	2.040.000
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>	<b>(24.230.000)</b>	2.077.722
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>		
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	-	-
Ödenen Temettü	-	-
Borçlanmadan kaynaklanan Nakit değişimi	<b>8.000.000</b>	(3.000.963)
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>	<b>8.000.000</b>	(3.000.963)
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>	<b>(13.049.346)</b>	2.260.341
<b>Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler</b>	<b>14.156.463</b>	8.886.560
<b>Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler</b>	<b>1.107.117</b>	11.146.901

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### **30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)**

#### **1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ve Bakanlık izinleri doğrultusunda gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek için 20 Aralık 2014 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul toplantısında,

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

karar verilmiş olup, alınan genel kurul kararları 26 Aralık 2014 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil’inde tescil edilip, 02 Ocak 2015 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 2014 tarihli duyurusu ile Kamuya açıkladığı Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.’nin %100’nün 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla satın almıştır.

Sermayesini temsil eden payların ve oy haklarının tamamına (%100’üne) sahip olduğu Şirketin iştiraki PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("PUPA") şirketi ile Türk Ticaret Kanunu, Kurumlar Vergisi Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği hükümleri çerçevesinde tüm aktif ve pasiflerinin bir bütün halinde Şirket tarafından devir alınmak suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşme yöntemi ile birleştirilmesine Şirketin 06/02/2014 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında karar verilmiş ve 11/02/2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan izin başvurusuna, Sermaye Piyasası Kurul'unun 20/05/2014 tarih 394/5150 sayılı onay yazısı ile izin verilmişti.

Verilen bu izinler doğrultusunda, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne söz konusu Birleşme İşleminin tescili için yapılan başvuru 11/06/2015 tarihi itibarıyla İstanbul Ticaret Sicilinde tescil edilmiş olmuş olup, şirketlerin Devralma Yolu ile Birleşme işlemleri tamamlanmıştır.

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

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 10’dır (31 Aralık 2014: 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.



## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Şirket’in ödenmiş sermayesi 50.000.000 TL (31 Aralık 2014: 50.000.000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 50.000.000 adet hisseden oluşmuştur. (31 Aralık 2014 – 1 TL - 50.000.000 adet)

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay	30 Haziran	Pay	31 Aralık
		Oranı (%)	2015	Oranı (%)	2014
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0,01	5.000	0,01	5.000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	91,37	45.686.690	91,37	45.686.690
Halka Açık Kısım	(B)	8,62	4.308.310	8,62	4.308.310
		<b>100,00</b>	<b>50.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>50.000.000</b>

Payların Tertibi / Grubu	Pay Adedi	30 Haziran 2015	Pay Adedi	31 Aralık 2014
		Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)		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 sermaye 50.000.000 TL’ sına yükselmiştir.

#### **Finansal tabloların onaylanması:**

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 5 Ağustos 2015 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Mevzuat çerçevesinde Şirketin yetkili kurullarının ve düzenleyici kurumların finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

## **DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)**

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

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

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

İlişkitedeki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2014 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

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

Şirket, 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standartları No:34 “Ara Dönem Finansal Raporlama”ya uygun olarak hazırlamıştır. Şirket’in ara dönem özet finansal tabloları yıl sonu finansal tablolarını içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket’in 31 Aralık 2014 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

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

#### **2.1.2 Netleştirme/Mahsup**

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

#### **2.1.3 İşletmenin sürekliliği**

Şirket, ara dönem konsolide olmayan özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Şirket’in sürekliliği ile ilgili bir belirsizlik ortaya çıkması durumunda varlıkların satılması, şirket ortaklarının ilave sermaye temin etmesi gibi alternatif yöntemler ile yeterli nakit akışını temin etmek suretiyle işletmenin sürekliliğini sağlamaya yönelik uygulamalar gerçekleştirilir.

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

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

#### **2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların yeniden düzenlenmesi**

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden düzenlenir veya sınıflandırılır.

30 Haziran 2014 itibariyle Esas faaliyetlerden diğer gelirler hesap grubu içerisinde gösterilen 503.645 TL tutarındaki faiz gelirleri, Finansal gelirler içerisine sınıflanmıştır.

## **DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)**

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

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

Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yıl sonu finansal tablolarını içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır. Şirket'in içinde bulunduğu sektör nedeniyle, ara dönem finansal tablolarını önemli ölçüde etkileyebilecek mevsimsel veya dönemsel özellikler taşıyan faaliyetleri bulunmamaktadır.

Birleşme İşleminin tescili için yapılan başvuru 11 Haziran 2014 tarihi itibarıyla İstanbul Ticaret Sicilinde tescil edilip, şirketlerin Devralma Yolu ile Birleşme işlemleri Haziran 2014'de tamamlanmıştır. 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında KGGK 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 kontrolde tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi" olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir.

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

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

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

###### **i) 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

###### **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 olmamıştır.

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### **30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)**

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

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

###### **TMS/TFRS’lerde Yıllık iyileştirmeler**

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

###### **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 yöneticisine 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 İyileştirmeler - 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.

## **DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)**

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

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

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

TFRS 13'deki portföy istisnasının sadece finansal varlık, finansal yükümlülükler 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 olmamıştır.

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

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

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

Aralık 2012'de ve Şubat 2015'de yapılan değişikliklerle yeni standart, 1 Ocak 2018 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9'a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini standardın diğer safhaları KGK tarafından kabul edildikten sonra değerlendirecektir.

##### **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.

## **DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)**

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

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

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

TMS 16 ve TMS 38’deki Değişiklikler, maddi duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. 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 TMS 41 Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler (Değişiklikler)**

TMS 16’da, “taşıyıcı bitkiler”in muhasebeleştirilmesine ilişkin bir değişiklik yapılmıştır. Yayımlanan değişiklikte üzüm asma, 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 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (TMS 27’de Değişiklik)**

Nisan 2015’de Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGGK), işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğini yeniden sunmak için TMS 27’de değişiklik yapmıştır. Buna göre işletmelerin bu yatırımları:

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

İşletmelerin aynı muhasebeleştirmeyi her yatırım kategorisine uygulaması gerekmektedir. 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.

## **DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)**

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

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

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

Şubat 2015’de, TFRS 10 ve TMS 28’deki bir iştirak veya iş ortaklığına verilen bir bağlı ortaklığın kontrol kaybını ele almadaki gereklilikler arasındaki tutarsızlığı gidermek için TFRS 10 ve TMS 28’de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasında, TFRS 3’te tanımlandığı şekli ile bir işletme teşkil eden varlıkların satışı veya katkısından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur. Eski bağlı ortaklıkta tutulan yatırımın gerçeğe uygun değerden yeniden ölçülmesinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, sadece ilişiksiz yatırımcıların o eski bağlı ortaklıktaki payları ölçüsünde muhasebeleştirilmelidir. 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.

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

Şubat 2015’de, TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar standardındaki yatırım işletmeleri istisnasının uygulanmasında ortaya çıkan aşağıdaki konuları ele almak için TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28’de değişiklikler yapmıştır: i) konsolide finansal tablo sunumu muafiyeti, bir yatırım işletmesinin bağlı ortaklığı olan bir ana ortaklık için, yatırım ortaklığının bağlı ortaklıklarının tümünü gerçeğe uygun değeri ile ölçtüğü durumlarda geçerlidir, ii) Sadece kendisi bir yatırım işletmesi olmayan ve bir yatırım işletmesine destek hizmetleri sağlayan bir bağlı ortaklık konsolide edilir. Yatırım işletmesinin diğer tüm bağlı ortaklıkları gerçeğe uygun değeriyle ölçülür, iii) TMS 28 İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardındaki değişiklikler, yatırımcının, özkaynak yöntemini kullanırken, yatırım işletmesi olan iştirak veya iş ortaklığı tarafından bağlı ortaklıklarına uygulanan gerçeğe uygun değer ölçümünü muhafaza etmesine olanak sağlamaktadır. Değişiklikler 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmaktadır. Ancak, TFRS 10’daki değişiklikler ilk kez uygulandığında, TMS 8’in gerektirdiği sayısal bilginin sadece ilk uygulama tarihinden hemen önce gelen yıllık raporlama dönemi için sunulması gereklidir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir .

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

Şubat 2015’de, TMS 1’de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklikler; Önemlilik, Ayırıştırma 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.

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)**

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

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

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

KGK, Şubat 2015’de “TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi”ni yayınlamıştır. Doküman, değişikliklerin sonucu olarak değişikliğe uğrayan standartlar ve ilgili Gerekçeler hariç, dört standarda beş değişiklik getirmektedir. Etkilenen standartlar ve değişikliklerin konuları aşağıdaki gibidir:

- TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler – elden çıkarma yöntemlerinde değişiklik
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – bir finansal varlığın devredilmesinde hizmet sözleşmelerinin değerlendirilmesine ilişkin açıklama
- TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – iskonto oranına ilişkin bölgesel pazar sorunu
- TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama – bilginin ‘ara dönem finansal raporda başka bir bölümde’ açıklanması

Bu değişiklikler 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

##### **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.



## **DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)**

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

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

##### **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 opsiyonunun 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.

#### **2.4 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hatalar**

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

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

##### 2.5 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak - 30 Haziran 2015 hesap döneminde muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

#### 3. Bölümlere göre raporlama

Bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Bulunmamaktadır).

#### 4. Nakit ve nakit benzerleri

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle nakit ve benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Banka		
- vadesiz mevduat	20.464	553
- vadeli mevduat	1.076.730	14.125.910
- bankaya verilen çekler	10.000	30.000
	<b>1.107.194</b>	<b>14.156.463</b>
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	(77)	(77.576)
Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri	<b>1.107.117</b>	<b>14.078.887</b>

#### 5. Finansal yatırımlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Bulunmamaktadır).

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 6. Finansal borçlar

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle finansal borçların detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Krediler (*)	8.002.940	-

(\*) Şirket 30 Haziran 2015 tarihinde Halkbank Gayrettepe Kurumsal Şubesinden gayrimenkul yatırımında kullanmak için 21 Temmuz 2015 vadeli %12,60 faiz oranlı 8 milyon TL spot kredi kullanılmış olup söz konusu kredinin 30 Haziran 2015 tarihi itibariyle birikmiş faizi 2.940 TL'dir.

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

Kısa vadeli ticari alacaklar:	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	482.268	351.043
<b>Ticari alacaklar, net</b>	<b>482.268</b>	<b>351.043</b>

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Bina yönetim alacakları	128.150	127.000
Vergi Dairesinden alacaklar	87.851	-
Depozito ve teminatlar	2.502	2.502
	<b>218.503</b>	<b>129.502</b>

Ticari Borçlar:	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar	59.336	29.259
- Diğer ticari borçlar	1.212	1.202
	<b>60.548</b>	<b>30.461</b>

Diğer borçlar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Depozito ve teminatlar	152.156	125.185
Diğer çeşitli borçlar	194.319	122.276
	<b>346.475</b>	<b>247.461</b>

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Prim karşılıkları	500.000	-
	<b>500.000</b>	<b>-</b>

#### 8. Peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Ciro Kira Tahakkukları	64.833	84.443
Peşin ödenen Sigorta giderleri	1.764	68.806
Peşin ödenen vergiler	117.452	87.852
Gelecek aylara ait giderler	336.996	5.923
	<b>521.045</b>	<b>247.024</b>

#### 9. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

PUPA Gayrimenkulün aktifinde bulunan ve Birleşme işlemi sonrasında Şirketi portföyüne dahil olan gayrimenkuller aşağıdaki sıralanmaktadır. Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerleri lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlar baz alınarak belirlenmektedir. 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla tutarları Aralık 2014'de gerçekleştirilen ekspertiz rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	128.137.158	128.897.000
Yıl içinde alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller	25.000.000	573.640
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	(770.000)	(2.400.000)
Değerleme etkisi	(72.000)	1.066.518
<b>30 Haziran 2015 bakiyesi</b>	<b>152.295.158</b>	<b>128.137.158</b>

## **DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)**

#### **9. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)**

##### **İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM**

İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi,

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

toplam **67** adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

28/01/2015 tarih ve 2015/01 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; C2 Blok 53 nolu Bağımsız Bölümdeki mesken (KDV dahil 464.600 TL taşınan değerli) KDV dahil 485.000 TL bedel üzerinden satılmıştır.

Bu bölüm 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporu ve 14 Nisan 2015 tarihinde E-Blok 27,35 ve 44 nolu bağımsız bölümlerin revize edilen değerlerine göre belirtilmiş olan 69.584.000 TL (31 Aralık 2014: 70.116.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

##### **ANKARA- GÖKSU AVM**

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 90.679 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu 38 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Bu bölüm 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 36.150.000 TL (31 Aralık 2014: 36.150.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

##### **ANKARA –METROKENT AVM**

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 30.171 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 46477 ada 1 parselde kayıtlı, C Blok'ta konumlu 23 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Bu bölüm 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 14.995.000 TL (31 Aralık 2014: 14.995.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

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

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 12.290 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 46480 ada 1 parselde kayıtlı, C Blok'ta konumlu 26 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Bu bölüm 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 3.867.390 TL (31 Aralık 2014: 3.867.390 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

##### **ANKARA –KREŞ /ANA OKULU**

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 12.290 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 46480 ada 1 parselde kayıtlı, A Blok Eğitim Tesisi niteliğindeki bir adet taşınmazdan oluşmaktadır.

Bu bölüm 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 2.698.768 TL (31 Aralık 2014: 2.698.768 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 9. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

##### **DÜZCE – KAYNAŞLI**

Düzce İli, Kaynaşlı İlçesi, Darıyeribakacak Köyü, 94.416,86 m2 yüzölçümlü, G26C03BLA-B-C 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. Söz konusu bölümler (310.000 TL + KDV taşınan değerli) 360.000 TL + KDV satış bedeli ile 25 Şubat 2015 tarihinde satılmıştır.

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

##### **KARAKÖY BİNASI**

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

Söz konusu 12/05/2015 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 25.750.000 TL olan 5 adet bağımsız bölümden müteşekkil komple bina, 11 Haziran 2015 tarihinde 25.000.000 TL tutara satın alınmıştır.

#### 10. Maddi duran varlıklar

30 Haziran 2015 tarihinde sona ara döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir. Belirtilen demirbaşların tümü ortak kontrole tabi işletme birleşmesi sebebiyle elde edilmiştir.

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Haziran 2015
<b>Maliyet</b>					
Döşeme ve demirbaşlar	518.621	-	-	-	518.621
	<b>518.621</b>	-	-	-	<b>518.621</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Döşeme ve demirbaşlar	(205.705)	(44.863)	-	-	(250.568)
	<b>(205.705)</b>	<b>(44.863)</b>	-	-	<b>(250.568)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>312.916</b>	<b>(44.863)</b>	-	-	<b>268.053</b>

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 10. Maddi duran varlıklar (devam)

	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

#### 11. Maddi olmayan duran varlıklar

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2015
<b>Maliyet</b>				
Haklar	184.196	-	-	184.196
	<b>184.196</b>	-	-	<b>184.196</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(45.276)	(29.651)	-	(74.927)
	<b>(45.276)</b>	<b>(29.651)</b>	-	<b>(74.927)</b>
Net kayıtlı değer	<b>138.920</b>	<b>(29.651)</b>		<b>109.269</b>

#### 12. Diğer duran varlıklar

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Katma değer vergisi (“KDV”) alacakları	31.062.648	31.812.526
	<b>31.062.648</b>	<b>31.812.526</b>

KDV alacakları ortak kontrole tabi işletme birleşmesinden kaynaklanmaktadır. Pupa Gayrimenkul sahip olduğu gayrimenkulleri finansal kiralama yolu ile elde etmiş olup, satın alımdan önce tüm borcu kapamış olup, kesilen faturalar sonucu 31.062.648 TL’lik KDV alacağı oluşmuştur. (31 Aralık 2014: 31.812.526 TL).

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 13. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	253.551	342.822
	<b>253.551</b>	<b>342.822</b>

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

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	146.484	144.771
	<b>146.484</b>	<b>144.771</b>

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

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 3.709,98 TL (31 Aralık 2014 : 3.438,22 TL) tavanına tabidir.

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

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

#### 14. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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



## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 15. İlişkili taraf açıklamaları

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Denizbank İstanbul Kurumsal Şubesi vadesiz mevduat hesabı	20.058	553
Denizbank İstanbul Kurumsal Şubesi vadeli mevduat hesabı	1.076.730	14.125.910
Denizbank İstanbul Kurumsal Şubesi tahsil çekleri	10.000	30.000
	<b>1.106.788</b>	<b>14.156.463</b>

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014
Denizbank A.Ş. (kira gideri)	21.242	13.806
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	105	105
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	-	164.780
Denizbank A.Ş. (gayrimenkul alımı- Not 9)	25.000.000	-
Denizbank A.Ş. (ortak giderleri)	12.870	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	32.584	-
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (verilen komisyonlar)	-	96
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	4.594	4.700
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (likidite işlemleri ücreti)	761	-
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (sermaye artırımına aracılık ücreti)	-	5.250
	<b>25.072.156</b>	<b>188.737</b>

	1 Ocak- 30 Haziran 2015	1 Ocak- 30 Haziran 2014
İlişkili taraflardan alınan gelirler		
Denizbank A.Ş. (faiz gelirleri)	703.817	501.841
Denizbank A.Ş. (kira gelirleri)	51.000	42.000
Denizbank A.Ş. (diğer gelirler)	1.111	-
	<b>755.928</b>	<b>543.841</b>

	1 Ocak- 30 Haziran 2015	1 Ocak- 30 Haziran 2014
Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler		
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	368.099	297.390
	<b>368.099</b>	<b>297.390</b>

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 16. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2015</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2014</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Diğer faaliyet gelirleri	107.468	199.156
	<b>107.468</b>	<b>199.156</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(15.010)	(40.997)
	<b>(15.010)</b>	<b>(40.997)</b>

### 17. Finansal gelirler ve giderler

	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2015</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2014</b>
<b>Finansal Gelirler</b>		
Kur farkı gelirleri	222.626	-
Faiz gelirleri	703.817	503.645
	<b>926.443</b>	<b>503.645</b>
<b>Finansal Giderler</b>		
Faiz giderleri	(3.700)	(165.038)
Kur farkı gideri	(123.288)	(2.122)
	<b>(126.988)</b>	<b>(167.160)</b>

### 18. Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış ve azalışlarının gelir tablosuna etkileri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2015</b>	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2014</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme farkları(net)	(72.000)	910.555
	<b>(72.000)</b>	<b>910.555</b>

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

##### Finansal Risk Faktörleri

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

##### Faiz oranı riski yönetimi

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

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

##### Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit Faizli Araçlar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>	8.002.940	-
Banka kredileri		

##### Fiyat riski

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal varlık portföyü bulunmamaktadır. (31 Aralık 2014 : Yoktur).

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			Vadeli Mevduat	Cari Hesap Bakiyesi
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
<b>30 Haziran 2015</b>							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	<b>482.268</b>	-	<b>218.503</b>	-	<b>1.076.730</b>	<b>30.464</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	1.076.730	10.000
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	482.268	-	218.503	-	-	20.464
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

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

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			Vadeli mevduat	Cari Hesap Bakiyesi
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
<b>31 Aralık 2014</b>							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	<b>351.043</b>	-	<b>129.502</b>	-	<b>14.125.910</b>	<b>30.553</b>
- 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.

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

##### Kur riski yönetimi

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Şirket’in 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, 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, aktif özkaynak ile finanse ederek, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır.

##### Likidite riski tablosu:

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

30 Haziran 2015							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	8.063.488	412.721	687.305	-	-	-	9.163.514
<b>Toplam pasifler</b>	<b>8.063.488</b>	<b>412.721</b>	<b>687.305</b>	-	-	-	<b>9.163.514</b>

  

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
<b>Toplam pasifler</b>	<b>30.461</b>	<b>590.283</b>	-	-	-	-	<b>620.744</b>

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

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

##### Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

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

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

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

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

	30 Haziran 2015	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	152.295.158	-	-	152.295.158

  

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller uygun değerleri bulunurken, kullanılan veriler sebebiyle seviye 3’e sınıflandırılmıştır. 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren dönem içerisinde Şirket, ikinci seviye ile birinci seviye arasında ve üçüncü seviyeye ya da üçüncü seviyeden herhangi bir transfer yapmamıştır.

Değerlemeler sırasında kullanılan yöntemler ve varsayımlar şöyledir:

**İstanbul-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 – 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.

**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.

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

**Düzce – Kaynaşlı :** 28 Ocak 2015 tarihinde satılmış olup portföy dışı kalmıştır. (31 Aralık 2014 : “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.)

**Karaköy Binası :** Kat mülkiyetine göre 1.2.3.4 ve 5 no.lu bağımsız bölümlerden oluşan binanın tamamı için değer takdir edilmiştir. Taşınmazlara Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile hesaplanan değerler, reel piyasaverilerini yansıtan Emsal Karşılaştırma yöntemi lehine uyumlaştırılmış olup, 5 ayrı bağımsız bölüm oluşan gayrimenkule bina tamamı için değer takdiri yapılmıştır.

#### 20. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

##### Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

- a) 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Alınan teminatlar	494.691	592.555

##### Verilen teminat mektupları

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
--	-----------------	-------------------

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

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



## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### **30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)**

#### **20. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)**

Şirket tarafından verilen TRİ'ler 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 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 – 2015 arası yıllara ilişkin ileride ortaya çıkabilecek ek vergi yükümlülüğü güvenilir ve belirli bir düzeyde tahmin edilemeyeceğinden ilişikteki finansal tablolarda ilave bir karşılık ayırmamıştır.

- b) 30 Haziran 2015 itibariyle gayrimenkuller bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

#### **İstanbul-Bahçeşehir AVM**

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

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

İstanbul-Bahçeşehir AVM 268. Ada 1. Parsel üzerinde, 1508 m<sup>2</sup>'lik kısımda TEK lehine irtifak hakkı (20 Ekim 1990), Altıncılıçlar 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.

Bahçeşehir AVM ile ilgili olarak 11 Mart 2015 tarihinde Şirket'e tebliğ edilen Bakırköy 6.Asliye Ticaret Mahkemesi kararında davacı Bülent PERUT'un Şirket aleyhine açtığı tasarrufun iptali davasında görevsizlik kararı verilmiştir.

Bahçeşehir AVM ile ilgili olarak 19 Mart 2015 tarihinde Şirket'e tebliğ edilen Bakırköy 3.Asliye Ticaret Mahkemesi kararında davacı Securinet Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd.Şti.'nin Şirket aleyhine açtığı tasarrufun iptali davasında görevsizlik kararı verilmiştir.

Bahçeşehir AVM ile ilgili olarak 03 Nisan 2015 tarihinde Şirket'e tebliğ edilen Bakırköy 7.Asliye Ticaret Mahkemesi kararında davacı Securinet Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd.Şti. tarafından Şirket aleyhine tasarrufun iptali davası açıldığı öğrenilmiştir.

Bahçeşehir AVM ile ilgili olarak 30 Nisan 2015 tarihinde Şirket'e tebliğ edilen Bakırköy 1.Asliye Ticaret Mahkemesi kararında davacı Vildan TATLI'nın Şirket aleyhine açtığı tasarrufun iptali davasında görevsizlik kararı verilmiştir.

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### **30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

#### **20. 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.

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

Şirket, 30 Haziran 2015 tarihinde Halkbank Gayrettepe Kurumsal Şubesinden kullandığı 21 Temmuz 2015 vadeli %12,60 faiz oranlı 8 milyon TL spot krediyi, 21 Temmuz 2015 tarihinde toplam faiz maliyeti dahil 8.061.740 TL ödeyerek kapatmıştır. Aynı tarihte İşbankası Gayrettepe Şubesinden 03 Eylül 2015 vadeli %12,60 faiz oranlı 7 milyon TL spot kredi kullanmıştır.

Şirket portföyüne cari dönemde eklenen, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 123 pafta, 94 ada, 141 parselde kayıtlı Kemankuş Mah. Gümrük Sok. No:26 Karaköy adresinde kayıtlı (tam) arsa paylı 5 adet bağımsız bölümden müteşekkil komple bina (Karaköy Binası), "Büyük Şefler Gıda Tekstil Danışmanlık Organizasyon Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Big Chefs)" e 1 Ağustos 2015 tarihinde başlayan kontratla 10 yıllığına kiraya verilmiştir.

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

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

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

Şirket, 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2014 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK’nın Seri:II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK’nın Seri: VI, No:11, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır.

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)**

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

Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1,107,194	14,156,463
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	152,295,158	128,137,158
C	İştirakler	Md.24/(b)	0	0
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
	<b>Diğer Varlıklar</b>		32,662,827	32,992,972
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>186,065,179</b>	<b>175,286,593</b>
E	Finansal Borçlar	Md.31	8,002,940	0
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	907,023	277,922
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	0	0
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
İ	Özkaynaklar	Md.31	176,755,181	174,521,078
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		400,035	487,593
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>186,065,179</b>	<b>175,286,593</b>
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarınının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	0	0
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1,097,116	14,048,887
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	0	0
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0	0
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	0	0
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0	0
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	4,570	4,570
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0	0
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	1,096,712	14,048,441

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)**

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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	82%	73%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	1%	8%	≤ %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	5%	0%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1%	8%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	1%	8%	≤ %10