Deniz Yatırım Menkul Kıymetler Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2019 ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolar ve sınırlı denetim raporu

İçindekiler

Sayfa

Ara dönem özet finansal durum tablosu 1-3

Ara dönem özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu 4

Ara dönem özkaynaklar değişim tablosu 5

Ara dönem nakit akım tablosu 6

Ara dönem finansal tablolara ilişkin dipnotlar ..... 7 - 28

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla özet konsolide finansal durum tablosu

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2018
Varlıklar			
Dönen varlıklar		**496.421.161**	**351.434.598**
Nakit ve nakit benzerleri	4	248.675.531	146.601.099
Finansal yatırımlar	5	15.590.491	10.425.505
Ticari alacaklar	6	140.632.656	134.276.221
- *İlişkili taraflardan ticari alacaklar*		*3.548.501*	*1.352.214*
- *İlişkili olmayan taraflerden ticari alacaklar*		*137.084.155*	*132.924.007*
Diğer alacaklar		12.513.338	6.389.277
- *İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar*		12.513.338	*6.389.277*
Türev araçlar		-	471.054
Peşin ödenmiş giderler		76.870.857	47.680.638
Diğer dönen varlıklar		2.138.288	5.590.804
Duran varlıklar		**697.261.606**	**501.452.564**
Diğer Alacaklar		1.041	1.041
Finansal yatırımlar	5	1.494.057	1.494.057
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	8	5.567.015	5.079.299
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	203.835.488	202.001.230
Stoklar		421.418.964	259.163.049
Maddi duran varlıklar	9	18.042.419	1.541.158
Maddi olmayan duran varlıklar	10	1.450.208	1.874.115
Ertelenmiş vergi varlığı		-	212.393
Diğer duran varlıklar		45.452.414	30.086.222
Toplam varlıklar		**1.193.682.767**	**852.887.162**

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No:2910110783 Tic. Sic. No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

İlişikte yer alan dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla özet konsolide finansal durum tablosu

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2018
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler		**378.615.303**	**164.395.266**
Finansal Borçlar		312.409.302	127.513.397
Ticari borçlar		23.959.222	11.106.812
-İlişkili taraflardan ticari borçlar		*85.867*	*55.480*
-İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar		*23.873.355*	*11.051.332*
İlişkili Taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		255.743	79.570
Diğer borçlar		3.379.382	10.169.349
-İlişkili olmayan taraflardan diğer borçlar		3.379.382	*10.169.349*
Türev araçlar		46.650	129.584
Ertelenmiş Gelirler		12.613.603	1.090.399
Dönem karı vergi yükümlülüğü		6.401.422	1.533.372
Borç karşılıkları	11	1.319.745	2.018.594
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		8.713.228	4.043.842
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		9.517.006	6.710.347
Uzun vadeli yükümlülükler		**254.058.201**	**213.774.406**
Finansal Borçlar		6.805.403	532.603
Ticari borçlar		209.573.534	185.834.825
-İlişkili taraflardan ticari borçlar		*188.877.111*	*160.800.625*
-İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar		*20.696.423*	*25.034.200*
Ertelenmiş Gelirler		29.745.882	18.721.376
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		6.290.180	7.635.168
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		1.643.202	1.050.434
Özkaynaklar		**561.009.263**	**474.717.490**
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**535.445.144**	**449.176.385**
Ödenmiş sermaye	13	150.000.000	150.000.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		10.612.356	4.912.440
Diğer Yedekler		3.773.611	1.304.478
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		(1.352.884)	(1.352.884)
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		52.568.418	52.568.418
Geçmiş yıllar karları		233.601.136	117.792.373
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(26.251)	(26.251)
Yeniden değerleme ve sınıflandırma kazançları	*13*	*(26.251)*	*(26.251)*
Net dönem karı / (zararı)		86.268.758	123.977.811
Kontrol gücü bulunmayan paylar		**25.564.119**	**25.541.105**
Toplam kaynaklar		**1.193.682.767**	**852.887.162**

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Esentepe 34394 Şişli İSTANBUL
V.No:2910110783 Tic. Sic. No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

İlişikte yer alan dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

30 Eylül 2019 ve 2018 döneminde sona eren ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

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

	Not	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak – 30 Eylül 2019	Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Temmuz – 30 Eylül 2019	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak – 30 Eylül 2018	Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş Önceki dönem 1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Satış gelirleri	14	19.726.166.213	6.414.791.813	3.891.478.544	3.037.514.226
Satışların maliyeti (-)	14	(19.708.090.616)	(6.408.999.634)	(3.883.605.595)	(3.035.003.227)
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar Zarar (Hizmet gelirleri)	14	132.691.461	50.453.581	115.989.137	37.112.102
Brüt kar		**150.767.058**	**56.245.760**	**123.862.086**	**39.623.101**
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	15, 16	(6.930.113)	(2.212.622)	(7.493.650)	(2.237.983)
Genel yönetim giderleri (-)	15, 16	(64.691.117)	(21.176.240)	(53.049.790)	(17.801.679)
Araştırma ve geliştirme giderleri (-)	15, 16	(29.841)	(9.045)	(56.212)	(16.684)
Diğer faaliyet gelirleri	17	4.862.921	1.451.853	1.743.252	1.023.154
Diğer faaliyet giderleri (-)	17	(2.464.033)	(904.721)	(5.915.109)	(3.011.254)
Faaliyet karı/zararı		**81.514.875**	**33.394.985**	**59.090.577**	**17.578.655**
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden gelirler		210.935	(2)	4.241.833	175.524
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların kar/zararlarındaki paylar	8	487.716	518.795	101.964	58.233
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/zararı		**82.213.526**	**33.913.778**	**63.434.374**	**17.812.412**
Finansal gelirler	17	48.718.895	4.765.865	70.425.531	42.426.204
Finansal giderler (-)	17	(19.964.469)	(7.140.823)	(16.515.830)	(10.754.218)
Vergi öncesi karı/zararı		**110.967.952**	**31.538.820**	**117.344.075**	**49.484.398**
Vergi gelir/gideri		**(24.649.624)**	**(7.041.325)**	**(23.430.724)**	**(9.927.263)**
- Dönem vergi gideri		(23.844.465)	(5.816.753)	(26.824.826)	(11.179.552)
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		(805.159)	(1.224.572)	3.394.102	1.252.289
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kar/Zararı		**86.318.328**	**24.497.495**	**93.913.351**	**39.557.135**
Durdurulan Faaliyetler Dönem Kar/Zararı		**-**	**-**	**-**	**-**
Dönem Kar/Zararı		**86.318.328**	**24.497.495**	**93.913.351**	**39.557.135**
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)		**-**	**-**	**-**	**-**
Toplam kapsamlı gelir		**86.318.328**	**24.497.495**	**93.913.351**	**39.557.135**
Dönem karının dağılımı		**86.318.328**	**24.497.495**	**93.913.351**	**39.557.135**
Kontrol gücü olmayan paylar		49.570	(111.972)	1.356.585	520.366
Ana ortaklık payları		86.268.758	24.609.467	92.556.766	39.036.769
Toplam kapsamlı gelir		**86.318.328**	**24.497.495**	**93.913.351**	**39.557.135**
Kontrol gücü olmayan paylar		49.570	(111.972)	1.356.585	520.366
Ana ortaklık payları		86.268.758	24.609.467	92.556.766	39.036.769

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Esentepe 34394 Şişli / İSTANBUL
V.D. 2910110783 Tic. Sic. No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

İlişikte yer alan dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait özkaynak değişim tablosu

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

	Dipnot referansı	Ödenmiş sermaye	Değer artış fonları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		Net dönem karı / zararı	Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geçmiş yıllar kar / zararları	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü bulunmayan paylar	Toplam
1 Ocak 2018 bakiyeleri		150.000.000	(26.251)	3.342.012	1.304.478	56.776.217	52.568.418	62.586.584	326.551.458	18.353.818	344.905.276
Transferler		-	-	1.570.428	-	(56.776.217)	-	55.205.789	-	-	-
Bağlı Ortaklık sahiplik değişiminin etkisi		-	-	-	-	-	-	-	-	2.927.853	2.927.853
Diğer kapsamlı gelir/gider		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Net dönem karı		-	-	-	-	92.556.766	-	-	92.556.766	1.356.585	93.913.351
Toplam kapsamlı gelir/gider		-	-	-	-	92.556.766	-	-	92.556.766	1.356.585	93.913.351
30 Eylül 2018 bakiyeleri		150.000.000	(26.251)	4.912.440	1.304.478	92.556.766	52.568.418	117.792.373	419.108.224	22.638.256	441.746.480

	Not	Ödenmiş sermaye	Değer artış fonları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer Yedekler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	Net dönem karı / (zararı)	Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geçmiş yıllar kar / (zararları)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü bulunmayan paylar	Toplam
1 Ocak 2019 bakiyeleri	13	150.000.000	(26.251)	4.912.440	1.304.478	(1.352.884)	123.977.811	52.568.418	117.792.373	449.176.385	25.541.105	474.717.490
Transferler		-	-	5.699.916	2.469.132	-	(123.977.811)	-	115.808.763	-	-	-
Diğer											(26.556)	(26.556)
Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	86.268.758	-	-	86.268.758	49.570	86.318.328
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-	-	86.268.758	-	-	86.268.758	49.570	86.318.328
30 Eylül 2019 bakiyeleri	13	150.000.000	(26.251)	10.612.356	3.773.610	(1.352.884)	86.268.758	52.568.418	233.601.136	535.445.144	25.564.119	561.009.263

İlişikte yer alan dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:6
Esentepe 34394 Şişli İSTANBUL
V.N.O 2910110783 T.C. Sicil No:368440
www.denizyatirim.com
Mersis No 0291-0110-7830-0013

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait nakit akım tablosu

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

	Not	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2019	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2018
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		**(87.339.609)**	**(200.863.960)**
Dönem karı		**86.318.328**	**93.913.351**
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		86.318.328	93.913.351
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-
Dönem net kar/zarar mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**3.231.811**	**1.027.526**
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9,10	**1.097.064**	**864.652**
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		**4.644.143**	**5.601.813**
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		3.324.398	3.652.798
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	11	1.319.745	1.949.015
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		**(5.232.533)**	**(10.986.696)**
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(13.744.028)	(7.199.169)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		5.511.393	(3.787.527)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		**5.573.211**	**6.846.607**
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		**487.716**	**101.954**
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		**(388.120)**	**155.771**
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		**(49.570)**	**(1.356.585)**
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**(165.849.771)**	**(293.115.086)**
Finansal yatırımlardaki azalış / (artış)		**(5.164.986)**	**(3.801.023)**
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		**(6.356.436)**	**(56.144.072)**
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(2.196.287)	(108.167)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(4.160.148)	(56.037.905)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		**(6.124.061)**	**(4.118.337)**
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış (artış)		(6.124.061)	(4.118.337)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		**(29.190.219)**	**(52.781.911)**
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		**12.852.410**	**(531.968)**
İlişkili taraflara ticari borçlardaki azalış (artış)		30.387	(233.541)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki azalış (artış)		12.822.023	(298.427)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		**(6.789.967)**	**3.252.307**
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		**(125.076.513)**	**(178.980.082)**
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		**(150.430.882)**	**(204.366.617)**
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		**25.354.369**	**25.386.735**
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**(76.299.632)**	**(198.174.209)**
Alınan Temettüler		285.580	-
Ödenen faiz		**(5.511.393)**	**(3.787.527)**
Alınan faiz		**13.744.028**	**7.199.168**
Ödenen vergiler		**(18.976.415)**	**(16.784.117)**
Diğer nakit girişleri / çıkışları		**(581.778)**	**3.107.670**
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		**(1.808.968)**	**1.127.304**
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		**(573.767)**	**(51.925)**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	**1.575.937**	**1.625.000**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	**(3.199.258)**	**(289.959)**
Türev Araçlardan Nakit Girişleri/(Çıkışları)		**388.120**	**(155.772)**
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		**191.168.705**	**230.375.175**
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		**191.168.705**	**230.375.175**
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış (A+B+C)		**102.020.128**	**30.638.519**
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış (A+B+C+D)		**102.020.128**	**30.638.519**
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		**146.532.402**	**94.528.210**
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)	4	**248.552.530**	**125.166.729**

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 K:9
Esentepe/34394 Şişli - İSTANBUL
V.No:2910110783 Tic. Sic. No:358419
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

İlişikte yer alan dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ("Şirket"), 1998 yılında faaliyete geçmiştir. Şirket'in hisselerinin %99,99'lik kısmı Denizbank A.Ş. ("Ana Ortak Banka") 'ye aittir. Şirket'in Genel Müdürlüğü Büyükdere Caddesi No: 141 34394 Esentepe, İstanbul adresinde bulunmaktadır.

Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Denizbank A.Ş.	99,99%	99,99%
Diğer	0,01%	0,01%
Toplam	**100%**	**100%**

22 Mayıs 2018 tarihinde, Emirates NBD Bank PJSC (ENBD) ve Sberbank of Russia (Sberbank), Sberbank'ın sahibi olduğu Denizbank'ın paylarının %99,85'inin ENBD'ye satışı konusunda kesin bir sözleşme imzalamış ve 2 Nisan 2019 tarihinde imzalanan "Yenilenen Sözleşme" ile Denizbank paylarının %99,85'inin toplam bedeli konusunda Denizbank'ın 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sahip olduğu 15,51 milyar TL'lik konsolide özkaynak büyüklüğüne istinaden 15,48 milyar TL bedel üzerinden yeniden düzenlenen hükümler çerçevesinde anlaşmışlardır. Türkiye, Rusya ve Birleşik Arap Emirlikleri ile Denizbank'ın faaliyet gösterdiği diğer ülkelerin düzenleyici kuruluşlarının onayları alınarak pay devir işlemi 31 Temmuz 2019 tarihinde gerçekleşmiştir.Bu tarih itibarıyla Sberbank'ın Denizbank'taki pay sahipliği sona ermiştir.

Bu tarihten itibaren Şirket, Emirates NBD Bank PJSC (ENBD)'e bağlı Denizbank A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak faaliyetlerine devam etmektedir

Dönem içinde çalışan ortalama personel sayısı 263'tür (2018: 269 kişi).

Faaliyet konusu:

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin, fiili faaliyet konusu 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmaktır. Bu çerçevede Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.; müşterilerine, daha önce ihraç edilmiş olan sermaye piyasası araçlarının alım satımına aracılık, sermaye piyasası araçlarının ihracına ve halka arz yoluyla satışına aracılık, geri alım satım taahhüdü ile sermaye piyasası araçlarının alım-satımı, yatırım danışmanlığı, müşteri portföy yönetimi, sermaye piyasası araçlarının kredili alım, açığa satış, ödünç alma-verme işlemleri ve türev araçların alım satımına aracılık ve saklama hizmeti sunmaktır.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin bağlı ortaklıkları ve iştirakinin ana faaliyet konuları aşağıda belirtildiği gibidir:

Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.:

Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklık, Deniz Portföy Yönetimi Anonim Şirketi, 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak müşterilerle portföy yöneticiliği sözleşmeleri yaparak sermaye piyasası araçlarından oluşan portföy yöneticiliği faaliyetlerinde bulunmaktadır.

Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.:

Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.'nin 2013 yılı içerisinde, fiili faaliyet konusu 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmakta iken faaliyetlerinin 1 yıl süre ile geçici olarak durdurulması ve alım satıma aracılık yetki belgesi dışındaki faaliyet yetki belgelerinin iptali talebiyle SPK'ya başvuru yapmış olup, kendi talebi üzerine, faaliyetleri 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 1 yıl süreyle geçici olarak durdurulmuştur.

Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş., aracılık faaliyet yetki belgesini devrederek nevi değişikliğine gitmiş ve 10 Ağustos 2016 tarihinden itibaren Ekspres Yatırım Menkul Değerler A.Ş olan ünvanı Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:9
Esentepe 34394 Şişli/İSTANBUL
V.No 2910110783 Tic. Sic. No:388440
www.denizyatirim.com
Tic. Sic. No 0291-0110-7830-0013

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Faaliyet konusu (devamı):

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.:

Deniz GYO A.Ş., Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş. ünvanı ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere 5 Mayıs 1995 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilip, 16 Mayıs 1995 tarih ve 3786 Sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilerek kurulmuştur.

Deniz GYO A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu ve Bakanlık izinleri doğrultusunda gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek için 20 Aralık 2013 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul toplantısında,

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

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

Deniz GYO A.Ş., 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.

Deniz GYO A.Ş., 24 Kasım 2017 tarihi itibarıyla, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesinde proje geliştirme kararı aldığı proje alanını genişletmek, daha verimli bir mimari proje çalışabilmek ve satışa esas üniteleri daha değerli kılmak adına komşu 928 ada, 3 parselde kayıtlı yüzölçümü 4.469,75 m2 olan gayrimenkulün mülkiyet sahibi Gündem Otel Turizm A.Ş.'nin mevcut ortaklarının ortaklık paylarının tamamını (%100'ü), 48 ay vadeli toplam 29.439.592 TL (6.348.160 Avro) alım bedeli üzerinden satın almıştır.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin özkaynaktan pay alma yöntemine tabi tuttuğu iştiraki ve konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklıkları aşağıda yer almaktadır:

	Kuruluş ve faaliyet yeri	Hisse Oranı (%)	Oy kullanım gücü (%)	Esas faaliyet konuları
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.	Şişli, İstanbul	29,42	29,42	Bilgi İşlem
Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Şişli, İstanbul	88,88	88,88	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.	Şişli, İstanbul	99,97	99,97	Portföy Yönetimi

Bundan böyle konsolide finansal tablolarda Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ve konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklık ve iştirakleri "Grup" olarak adlandırılacaktır.

Finansal Tabloların Onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 24 Ekim 2019 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurulun ve ilgili düzenleyici kurumların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları değiştirme hakkı bulunmaktadır.

Ödenecek temettü:

Bu rapor tarihi itibarıyla, Grup yönetimi tarafından kar dağıtımına ilişkin olarak herhangi bir karar alınmamıştır. Temettü, hissedarlar tarafından yıllık genel kurul toplantısında onaya tabidir.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Esentepe 34394 Şişli İSTANBUL
V.No:2510110783 T.C. Sic. No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Grup'un fonksiyonel para birimi Türk Lirası (TL)'dir. Grup, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TMS/TFRS) ve bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır.

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

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal tablolar şirketlerin yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2019 itibarıyla Bağlı Ortaklıklar	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)	Ana Faaliyeti
Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Şişli, İstanbul	88,88	88,88	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.	Şişli, İstanbul	99,97	99,97	Portföy Yönetimi

31 Aralık 2018 itibarıyla Bağlı Ortaklıklar	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)	Ana Faaliyeti
Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Şişli, İstanbul	88,88	88,88	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.	Şişli, İstanbul	99,97	99,97	Portföy Yönetimi

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K.9
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No:2910110783 Tic. Sic. No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Konsolide finansal tablolar Şirket ile Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve iştirakinin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, bir işletmenin faaliyetlerinden fayda elde etmek amacıyla finansal ve operasyonel politikaları üzerinde kontrol gücünün olması ile sağlanır.

Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların sonuçları, satın alım tarihinden sonra veya elden çıkarma tarihine kadar konsolide gelir tablosuna dahil edilir. Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklık ve iştiraklerin finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılır.

Tüm grup içi işlemler, bakiyeler, gelir ve giderler konsolidasyonda elimine edilmiştir.

Konsolide bağlı ortaklıkların net varlıklarındaki ana ortaklık dışı paylar Grup'un özkaynağının içinde ayrı olarak belirtilir. Kontrol gücü bulunmayan paylar, ilk işletme birleşmelerinde oluşan bu paylar ile birleşme tarihinden itibaren özkaynakta meydana gelen değişikliklerdeki ana ortaklık dışı payların toplamından oluşur. Ana ortaklık dışı payların oluşan zararları telafi etmek için zorunlu bir yükümlülüğünün ve söz konusu zararları karşılayabilmek için ilave yatırım yapabilme imkanının olduğu durumlar haricinde, ana ortaklık dışı payların bağlı ortaklığın özkaynağındaki payını aşan ana ortaklık dışı paylara ait zararlar, Grup'un paylarına dağıtılır.

İştirakler:

Grup'un önemli derecede etkide bulunduğu, bağlı ortaklık ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerin dışında kalan işletmelerdir. Önemli derecede etkinlik, bir işletmenin finansal ve operasyonel politikalarına ilişkin kararlarına münferiden veya müştereken kontrol yetkisi olmaksızın katılma gücünün olmasıdır. 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un iştirakinin detayı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2019 itibarıyla İştirak	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)	Ana Faaliyeti
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.	Şişli, İstanbul	29,42	29,42	Bilgi İşlem

31 Aralık 2018 itibarıyla İştirak	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)	Ana Faaliyeti
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.	Şişli, İstanbul	29,42	29,42	Bilgi İşlem

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
VNo 2910110783 Tic. Sic. No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Ekteki finansal tablolarda iştirakin faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre konsolide edilen iştirak, maliyet bedelinin iştirakin net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Grup'un payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan iştirakte oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir.

İştirakin, Grup'un iştirakteki payını (özünde Grup'un iştirakteki net yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz. İlave zarar ayrılması ancak Grup'un yasal veya zımni kabulden doğan yükümlülüğe maruz kalmış olması ya da iştirak adına ödemeler yapmış olması halinde söz konusudur.

Satın alım bedelinin, iştirakin satın alınma tarihindeki kayıtlı belirlenebilir varlıklarının, yükümlülüklerinin ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinin üzerindeki kısmı şerefiye olarak kaydedilir. Şerefiye, yatırımın defter değerine dahil edilir ve yatırımın bir parçası olarak değer düşüklüğü açısından incelenir. İştirakin satın alınma tarihindeki kayıtlı tanımlanabilir varlıklarının, yükümlülüklerinin ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinin satım alım bedelini aşan kısmı yeniden değerlendirildikten sonra doğrudan gelir tablosuna kaydedilir.

Grup şirketlerinden biri ile Grup'un bir iştiraki arasında gerçekleşen işlemler neticesinde oluşan kar ve zararlar, Grup'un ilgili iştirakteki payı oranında elimine edilir.

2.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2019 tarihi itibariyle sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibariyle geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K.9
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No:2910110783 T.O. Sic. No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No 0291-0110-7830-0013

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

i) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018'de TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibariyle ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismana tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusudur (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydeder.

Grup, TFRS 16'yı kolaylaştırılmış yaklaşım ile uygulamıştır. Standardın, 1 Ocak 2019 geçiş tarihi itibarıyla duran varlıkları ve finansal yükümlülükleri üzerinde 17.894.462 TL etkisi bulunmaktadır.

TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikle KGK, TFRS 9'un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9'u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmediği ve özü itibari ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulanmaktadır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141/A
Esentepe 34394 Şişli/İSTANBUL
V.No:2910110783 T.C. Sic. No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, "TMS 12 Gelir Vergileri"nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

(a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmediğini;
(b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
(c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
(d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini

ele almaktadır.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yıllık İyileştirmeler - *2015–2017 Dönemi*

KGK Ocak 2019'da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları'nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- *TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar* — TFRS 3'teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11'deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- *TMS 12 Gelir Vergileri* — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- *TMS 23 Borçlanma Maliyetleri* — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)

KGK Ocak 2019'de TMS 19 Değişiklikler "Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme"'yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleştikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K.9
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No 2910110783 Tic. Sic. No 388440
www.denizyatirim.com
Mersis No 0291-0110-7830-0013

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

TFRS 9'u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebilmektelerdir .

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Grup'un genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
VNo 2910110783 Tic. Sic. No:368440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:
- *İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;*
- *Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;*
- *İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;*
- *İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve*
- *İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.*

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Grup, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Eylül 2019'da KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmaktır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Grup, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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

UMSK tarafından yayımlanmış fakat henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamış / yayınlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarında değişiklikler bulunmamaktadır.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:9
Esentepe 34394 Şişli-İSTANBUL
V.No 291 0110783 Tic. Sic. No:363440
www.denizyatirim.com
Mersis No 0291-0110-7830-0013

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Grup Şirketlerinden Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 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. 30 Haziran 2013 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında Grup, KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına yönelik ilke kararı (2013-2) 'Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi' çerçevesinde değerlendirmemiş, ortak kontrolün oluştuğu raporlama döneminin başı itibarıyla satın alma gerçekleşmiş gibi konsolide finansal tabloların düzeltmemiş ve ortak kontrolün oluştuğu raporlama döneminin başından itibarenkarşılaştırmalı olarak sunmamıştır. Pupa Gayrimenkul'ün konsolidasyon öncesi finansal tablolarında gerçeğe uygun değerinden taşınan yatırım amaçlı gayrimenkuller ise konsolide mali tablolara gerçeğe uygun değerleri ile taşınmışlardır. Bu işlemler sonucunda herhangi bir şerefiye veya negatif şerefiye hesaplanmamıştır. İştirak tutarı ile satın alınan şirketin sermayesindeki payı nispetindeki tutarın netleştirmesi sonucu oluşan fark doğrudan "Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi" olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Bankadaki mevduat	107.152.511	136.821.131
Vadesiz mevduat	*29.423.115*	*19.024.813*
Orijinal vadesi üç aydan kısa olan vadeli mevduat	*77.729.396*	*117.796.318*
Para piyasalarından alacaklar	141.523.020	9.779.968
	248.675.531	**146.601.099**

Grup'un 30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihleri itibarıyla konsolide nakit akım tablolarında nakit ve nakit benzeri değerler, hazır değerlerden faiz tahakkukları düşülerek gösterilmektedir:

	30 Eylül 2019	30 Eylül 2018
Nakit ve nakit benzerleri	248.675.531	125.274.621
Faiz tahakkukları	(123.001)	(107.892)
Toplam	**248.552.530**	125.166.729

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	15.590.491	10.425.505
	15.590.491	**10.425.505**

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	1.494.057	1.494.057
	1.494.057	**1.494.057**

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No:2910110783 Tic.Sic.No:308440
www.denizyatirim.com
Mersis No:0291-0110-7830-0013

5. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

	30 Eylül 2019		
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Borçlanma senetleri			
Devlet tahvilleri	12.889.329	13.936.002	13.936.002
Menkul Kıymetler	41.693	59.717	59.717
Yatırım Fonu	1.213.995	1.594.772	1.594.772
	14.145.017	**15.590.491**	**15.590.491**

	31 Aralık 2018		
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Makul Değeri	Kayıtlı Değeri
Borçlanma senetleri			
Devlet tahvilleri	8.515.327	8.882.895	8.882.895
Menkul Kıymetler	41.693	51.428	51.428
Yatırım Fonu	1.323.995	1.491.182	1.491.182
	9.881.015	**10.425.505**	**10.425.505**

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Grup'un teminat olarak verilen kayıtlı değeri 13.936.002 TL olan 13.270.000 TL nominal değerli devlet tahvilleri bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 8.882.895 TL tutarındaki 9.270.000 TL nominal değerli devlet tahvilleri bulunmaktadır).

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un portföyünde ödünç verilen menkul kıymet bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

			30 Eylül 2019
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	**Maliyet**	**Makul Değeri**	**Kayıtlı Değeri**
Özsermaye araçları			
Borsada işlem görmeyen	1.526.870	1.494.057	1.494.057
	1.526.870	**1.494.057**	**1.494.057**

			31 Aralık 2018
Satılmaya hazır finansal varlıklar	**Maliyet**	**Makul Değeri**	**Kayıtlı Değeri**
Özsermaye araçları			
Borsada işlem görmeyen	1.526.870	1.494.057	1.494.057
	1.526.870	**1.494.057**	**1.494.057**

Özsermaye araçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Borsada işlem görmeyen		
BİST Takas ve Saklama Bankası A.Ş.	1.174.635	1.174.635
BİAŞ Borsa İstanbul A.Ş.	319.422	319.422
	1.494.057	**1.494.057**

Yukarıdaki tabloda görülen gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir şekilde tahmin edilemeyen borsada işlem görmeyen hisse senedi yatırımları maliyet değerleri üzerinden, varsa, değer düşüklüğü karşılığı düşülerek gösterilmektedir.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No:141 K:9 Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL V.No:2910110783 Tic. Sic. No:308440 www.denizyatirim.com Mersis No: 0291-0110-7830-0013

6. TİCARİ ALACAKLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar:	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kredili müşterilerden alacaklar	112.934.897	114.301.043
Kaldıraçlı işlemler	19.642.109	11.306.409
Alınan avanslar	3.043.781	1.267.301
Müşterilerden alacaklar	2.127.717	1.936.809
Diğer ticari alacaklar	2.884.152	5.464.659
	140.632.656	**134.276.221**

Grup, verdiği kredilere karşı müşterilere ait borsada işlem gören hisse senetlerini teminat olarak tutmaktadır. Söz konusu kredilerin ortalama faiz oranı % 32'dır (31 Aralık 2018: %36).

Henüz vadesi geçmemiş ve şüpheli hale gelmemiş alacaklara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Nominal Değeri	Makul Değer	Nominal Değeri	Makul Değer
Alınan teminat	122.254.257	258.843.669	124.626.692	252.514.842

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket 31 Aralık 2013 tarihinde Denizbank Finansal Hizmetler Grubu şirketlerinden PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. şirketinin %100 payını toplam 119 milyon TL ödeyerek iştirak olarak satın almıştır. Bu satın alma sonrası, PUPA 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 Kurul'unun 20/05/2014 tarih 394/5150 sayılı onay yazısı ile izin verilmiş ve 11/06/2014 tarihi itibariyle 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 değerleme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlar baz alınarak belirlenmektedir. 30 Eylül 2019 tarihi itibariyle, tutarları Aralık 2018'de gerçekleştirilen değerleme rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren döneme ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
1 Ocak açılış bakiyesi	202.001.230	171.466.975
Yıl içinde alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.430.000	1.008.500
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	(1.365.000)	(3.060.000)
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları	769.258	465.000
Değerleme etkisi	-	32.120.755
Kapanış bakiyesi	**203.835.488**	**202.001.230**

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 K.9-10
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No 2910110783 Tic. Sic. No: 308440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

8. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Grup'un iştiraki ile ilgili özet finansal bilgileri aşağıda açıklanmıştır:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Toplam varlıklar	19.290.314	18.570.636
Toplam yükümlülükler	(367.763)	(1.305.855)
Net varlıklar	**18.922.551**	**17.264.781**
Net varlıklarda Grup'un payı	**5.567.015**	**5.079.299**

	1 Ocak-30 Eylül 2019	1 Ocak-30 Eylül 2018
Hasılat	-	-
Dönem karı	1.657.724	346.583
Dönem karında Grup'un payı	**487.716**	**101.964**
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların kar/zararlarındaki paylar	**487.716**	**101.964**

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Dönem içerisinde Grup tarafından 352.217 TL maddi duran varlık alımı gerçekleştirilmiş olup, amortisman gideri 451.592 TL (30 Eylül 2018: 352.001 TL) tutarındadır.

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Dönem içerisinde Grubun itfa payı gideri 645.472 TL (30 Eylül 2018: 512.651 TL) tutarındadır.

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli karşılıklar:	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Dava karşılığı (*)	1.319.745	2.018.594
	1.319.745	**2.018.594**

(*) Söz konusu tutar, üçüncü kişilerce Grup'a karşı açılan muhtelif davalar için ayrılan karşılıkları ifade etmektedir. Grup yönetiminin kanaatine göre, uygun hukuki görüş alınması ile, söz konusu davalar, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ayrılan karşılık tutarından öte önemli bir kayba yol açmayacaktır.

Dava karşılıklarına ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir:

	30 Eylül 2019	30 Eylül 2018
1 Ocak itibarıyla	2.018.594	1.431.664
Ayrılan Karşılık	-	517.351
İptal edilen karşılıklar	(698.849)	-
Dönem sonu bakiyesi	**1.319.745**	**1.949.015**

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No:2910110783 Tic.Sic.No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Müşteriler adına saklanması amacıyla emanette tutulan hazine bonosu ve devlet tahvili, hisse senetleri, Eurobond ve yatırım fonlarının nominal tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Devlet tahvili ve hazine bonosu	2.493.633.720	1.077.858.409
Hisse senetleri	2.161.594.073	2.635.930.630
	4.655.227.793	**3.713.789.039**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un vermiş olduğu teminat mektuplarının dökümü aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İstanbul Menkul Kıymetler Borsası	33.120.000	38.120.000
Sermaye Piyasası Kurulu	-	1.776
Diğer	58.130	646.570
	38.178.130	**38.768.346**

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Grup'un ödünç alınan menkul kıymetleri ve bunlar için verdiği teminatları bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

Şirket ve bağlı ortaklıkları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: V No:34 sayılı Aracı Kurumların Sermayelerine ve Sermaye Yeterliliğine İlişkin Esaslar Tebliği'ne ("Tebliğ Seri: V No: 34") uygun olarak sermayelerini tanımlamakta ve yönetmektedir.

13. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Pay oranı (%)	30 Eylül 2019	Pay oranı (%)	31 Aralık 2018
Denizbank A.Ş.	99,99	149.978.500	99,99	149.978.500
Diğer	0,01	21.500	0,01	21.500
	100,00	**150.000.000**	**100,00**	**150.000.000**

Grup'un 30 Eylül 2019 tarihinde sermayesi 150 milyon adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 150 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2018: hisse başı 1 TL).

Grup'un 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla imtiyazlı hissesi bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Esentepe 34394 Şişli / İSTANBUL
V.No:2410110733 Tic. Sic. No:368440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7630-0013

13. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

Değer artış fonları

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Finansal varlıklar değer artış fonu	(26.251)	(26.251)
	(26.251)	**(26.251)**

Finansal varlık değer artış fonu Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinden değerlenmesi sonucu ortaya çıkar. Gerçeğe uygun değeriyle değerlenen bir finansal aracın elden çıkarılması durumunda, değer artış fonunun satılan finansal varlıkla ilişkili parçası doğrudan kar/zararda muhasebeleştirilir. Yeniden değerlenen bir finansal aracın değer düşüklüğüne uğraması durumunda ise değer artış fonunun değer düşüklüğüne uğrayan finansal varlıkla ilişkili kısmı kar/zararda muhasebeleştirilir.

14. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Devlet tahvili Repo satışları	13.041.404.513	4.800.997.580	28.977.534	8.861.457
Hisse senetleri ve geçici ilmuhaber alışları	6.673.585.957	1.610.038.564	3.843.410.672	3.023.999.948
Özel sektör tahvil ve bono satışları	-	-	7.309.412	-
Diğer	11.175.743	3.755.669	11.780.926	4.652.821
	19.726.166.213	**6.414.791.813**	**3.891.478.544**	**3.037.514.226**
Hizmet Gelirleri				
Hisse senedi alım/satım aracılık komisyonları	39.858.901	14.587.980	51.352.703	18.007.191
Satış aracılık komisyonları	36.980.727	15.782.100	22.730.741	4.725.000
Müşterilerden alınan faiz gelirleri	28.671.766	9.944.294	20.071.286	8.148.647
Yatırım fonları aracılık komisyonları	14.243.958	5.887.540	8.692.487	2.689.757
Vadeli işl. alım/satım aracılık komisyonları	9.901.894	3.339.924	11.354.464	2.956.713
Repo-ters repo aracılık komisyonları	1.540.374	653.996	217.577	72.538
Diğer komisyon ve gelirler	389.461	38.236	473.930	220.969
İhraca aracılık hizmet gelirleri	376.647	30.462	406.009	84.396
Borsa para piyasası aracılık komisyonları	381.013	88.499	529.777	164.466
Danışmanlık gelirleri	290.000	90.000	313.265	163.265
Ödünç menkul kıymet işlemleri komisyonları	264.401	76.457	60.982	6.482
Müşterilerden alınan ekstre	222.704	81.363	288.141	85.393
Devlet iç borçlanma senetleri alım/satım aracılık komisyonları	56.914	36.358	64.778	23.731
Portföy yönetim komisyonları	11.160	3.830	69.821	6.425
Müşterilere komisyon iadeleri (-)	(242.979)	(93.725)	(152.685)	(46.029)
Acentelere ödenen komisyonlar (-)	(23.843)	(4.466)	(150.200)	(2.326)
Diğer indirimler (-)	(231.637)	(89.267)	(333.939)	(194.516)
	132.691.461	**50.453.581**	**115.989.137**	**37.112.102**
Satışların maliyeti (-)				
Devlet tahvili repo alışları	(13.030.866.739)	4.797.598.790)	(28.558.675)	(8.855.728)
Hisse senetleri ve geçici ilmuhaber alışları	(6.673.876.785)	1.610.063.705)	(3.843.545.494)	(3.024.128.466)
Özel sektör tahvil ve bono alışları	-	-	(7.309.412)	-
Diğer	(3.347.092)	(1.337.139)	(4.192.014)	(2.019.033)
	(19.708.090.616)	**6.408.999.634)**	(3.883.605.595)	(3.035.003.227
Brüt kar	**150.767.058**	**56.245.760**	123.862.086	39.623.101

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No 141 K 9
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
VNO-2910110783 Tic. Sicil No:
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No 0291-0110-7830-0013

15. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Genel yönetim giderleri (-)	(64.691.117)	(21.176.240)	(53.049.790)	(17.801.679)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(6.930.113)	(2.212.622)	(7.493.650)	(2.237.983)
Araştırma ve geliştirme giderleri (-)	(29.841)	(9.045)	(56.212)	(16.684)
	(71.651.071)	**(23.397.907)**	**(60.599.652)**	**(20.056.346)**

16. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Personel ücret ve giderleri	(39.799.546)	(11.926.832)	(34.555.298)	(11.169.198)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(8.907.332)	(3.273.405)	(7.282.185)	(2.638.166)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(6.930.113)	(2.212.622)	(7.493.650)	(2.237.983)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(2.961.056)	(1.070.417)	(864.652)	(286.000)
Kira giderleri	(2.344.591)	(804.742)	(2.504.777)	(955.684)
İşletme giderleri	(1.935.665)	(708.634)	(1.983.413)	(747.920)
Haberleşme ve iletişim giderleri	(447.055)	(171.775)	(483.074)	(217.135)
İştirak payı ve aidat giderleri	(292.900)	(82.579)	(254.339)	(78.656)
Ulaşım giderleri	(326.590)	(154.280)	(335.998)	(108.314)
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(47.013)	(11.140)	(689.109)	(228.047)
Araştırma ve geliştirme giderleri	(29.841)	(9.045)	(56.212)	(16.684)
Diğer	(7.629.369)	(2.972.436)	(4.096.944)	(1.372.559)
	(71.651.071)	**(23.397.907)**	**(60.599.652)**	**(20.056.346)**

17. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER VE FİNANSAL GELİR/GİDERLER

Gelirler

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
KAS İşlem Gelirleri	23.454.604	(637.902)	16.912.381	2.646.313
Kur farkı geliri	11.088.021	437.398	30.182.747	20.502.834
Mevduat faiz geliri	6.773.109	2.488.397	4.260.653	1.714.901
Borsa para piyasası faiz geliri	5.334.880	1.884.536	2.229.762	1.060.915
Devlet iç borçlanma senetleri	1.696.305	429.751	232.039	220.931
Vadeli işlemler borsası faiz geliri	1.636.037	505.015	708.754	333.015
Temettü Gelirleri	285.583	-	-	-
Diğer	3.313.277	1.110.523	1.039.911	367.913
Diğer finansal gelirler			16.602.536	16.602.536
	53.581.816	**6.217.718**	72.168.783	43.449.358

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Esentepe 34394 Şişli İSTANBUL
Vergi No:2910110783 Ticaret Sicil No:368440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

Giderler

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Faaliyetle ilgili işlem giderleri	(2.421.342)	(879.889)	(5.903.964)	(3.005.129)
Teminat mektubu komisyonları	(262.204)	(78.846)	-	-
Diğer	(19.744.956)	(7.086.809)	(16.526.975)	(13.765.472)
	(22.428.502)	**(8.045.544)**	(22.430.939)	(16.770.601)

18. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup'un ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf; Türkiye'de kurulmuş olan Denizbank A.Ş.'dir.

Şirket ile Şirket'in bağlı ortaklıkları arasında gerçekleşen işlemler konsolidasyon sırasında elimine edildiklerinden, bu notta açıklanmamıştır.

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

Denizbank A.Ş.'deki mevduat	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Vadesiz mevduat	8.949.760	3.877.894
Vadeli mevduat	77.669.393	117.796.318
	86.619.153	**121.674.212**

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K 9
Esentepe 34394 Şişli İSTANBUL
V.No 2910110783 Tic. Sic. No 368440
www.denizyatirim.com
Mersis No 0291-0110-7830-0011

18. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	30 Eylül 2019					
	Alacaklar				Borçlar	
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa/Uzun vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Deniz Portföy Yatırım Fonları	1.855.961	-	-	-	-	-
Denizbank	1.402.740	-	-	-	189.059.492	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	159.229	-
Deniz Faktoring A.Ş.	289.800	-	-	-	-	-
Toplam	**3.548.501**	**-**	**-**	**-**	**189.218.721**	**-**

	31 Aralık 2018						
	Alacaklar				Borçlar		
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa/Uzun vadeli		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Finansal
Denizbank Yatırım Fonları	755.814	-	-	-	55.480	-	-
Deniz Finansal Kiralama	483.000	-	-	-	-	-	1.277.035
Denizbank A.Ş.	113.400	-	-	-	-	-	160.800.625
Toplam	**1.352.214**	**-**	**-**	**-**	**55.480**	**-**	**162.077.660**

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:161 K:9
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No 2910110783 Tic. Sic. No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No 0291-0110-7830-0013

18. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2019					
İlişkili taraflarla olan işlemler	**Komisyon gelirleri**	**Faiz ve benzeri gelirler**	**Acenta komisyon giderleri**	**Gayri nakdi kredi komisyonu**	**Kira giderleri**	**Diğer Giderler (Faiz giderleri dahil)**
Denizbank A.Ş.	21.466.615	7.245.382	-	28.610	2.177.283	1.863.951
Deniz Portföy Yatırım Fonları	13.479.792	-	-	-	-	-
Deniz Faktoring	1.895.692	-	-	-	-	-
Deniz Finansal Kiralama	6.036.000	-	-	-	-	2.849.825
Intertech	-	-	-	-	-	399.408
Toplam	**42.878.099**	**7.245.382**	**-**	**28.610**	**2.177.283**	**5.113.184**

	1 Ocak - 30 Eylül 2018					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Komisyon gelirleri	Faiz ve benzeri gelirler	Gayri nakdi kredi komisyonu	Devir Maliyeti	Kira giderleri	Diğer Giderler (Faiz giderleri dahil)
Denizbank A.Ş.	10.295.514	5.036.914	33.781	173.520.000	2.249.450	1.341.061
Deniz Portföy Yatırım Fonları	8.692.487	-	-	-	-	-
Dexia Fonlar	-	-	-	-	-	-
Deniz Faktoring	1.706.922	-	-	-	-	-
Deniz Finansal Kiralama	3.160.722					962.269
Eurodeniz Offshore	-	-	-	-	-	-
Sberbank	81.968	-	-	-	-	-
Intertech	-	-	-	-	-	324.035
Toplam	23.967.613	5.036.914	33.781	173.520.000	2.249.450	2.627.365

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Esentepe 34394 Şişli / İSTANBUL
V.No:2910110780 Tic. Sic. No:440
www.denizyatirim.com
Mersis No:0291011078000440

18. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler

	1 Ocak-30 Eylül 2019	1 Ocak-30 Eylül 2018
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	4.251.235	3.399.190
	4.251.235	**3.399.190**

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kur riski yönetimi

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden varlıkların ve yükümlülüklerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
A. Döviz cinsinden varlıklar	46.120.077	88.248.925
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	(11.400.938)	(39.185.358)
Net döviz pozisyonu (A-B)	**34.719.139**	**49.063.567**

Döviz bazında ayrıntılı yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2019	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı
Varlıklar			
Vadesiz mevduat	ABD Doları	3.678.024	20.814.305
Vadesiz mevduat	Avro	171.928	1.063.133
Vadesiz mevduat	GBP	362.713	2.520.383
Vadesiz mevduat	Diğer	22.313.262	3.017.086
Vadeli Mevduat	ABD Doları	3.260.000	18.448.666
Kısa vadeli ticari alacaklar	ABD Doları	45.326	256.504
Toplam			**46.120.077**

30 Eylül 2019	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı
Yükümlülükler			
Kısa vadeli ticari borçlar	ABD Doları	1.786.131	10.107.892
Kısa vadeli ticari borçlar	Avro	42.766	264.450
Kısa vadeli ticari borçlar	Diğer	165.850	1.028.596
Toplam			**11.400.938**

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Esentepe 34394 Şişli İSTANBUL
V.No 2910110783 Tic./Sic. No: 388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-78[illegible]

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

Döviz bazında ayrıntılı yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı
Varlıklar			
Vadesiz mevduat	ABD Doları	2.604.577	13.702.418
Vadesiz mevduat	Avro	387.756	2.337.396
Vadesiz mevduat	Diğer	16.604.624	1.824.391
Vadeli mevduat	ABD Doları	13.320.000	70.075.188
Diğer varlıklar	ABD Doları	58.762	309.143
Diğer varlıklar	Avro	65	389
Toplam			**88.248.925**

31 Aralık 2018	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı
Yükümlülükler			
Diğer yükümlülükler	ABD Doları	1.286.145	6.766.281
Diğer yükümlülükler	Avro	5.236.632	31.566.418
Diğer yükümlülükler	Avro	96.004	578.710
Diğer yükümlülükler	Diğer	32.442	273.949
Toplam			**39.185.358**

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, Grup'un döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No 2910110783 Tic.Sic.No:368440
www.denizyatirim.com
Mersis No 0291-0110-7d30-0013

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

	30 Eylül 2019			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde			
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	2.941.158	(2.941.158)	2.941.158	(2.941.158)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	**2.941.158**	**(2.941.158)**	**2.941.158**	**(2.941.158)**
	Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde			
4 - Avro net varlık / yükümlülük	79.868	(79.868)	79.868	(79.868)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro net etki (4+5)	**79.868**	**(79.868)**	**79.868**	**(79.868)**
	Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değişmesi halinde			
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	451.020	(451.020)	451.020	(451.020)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	451.020	(451.020)	451.020	(451.020)
Toplam (3 + 6 +9)	**3.472.047**	**(3.472.047)**	**3.472.047**	**(3.472.047)**

	31 Aralık 2018	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde	
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	7.732.047	(7.732.047)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	7.732.047	(7.732.047)
	Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde	
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(2.980.734)	2.980.734
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(2.980.734)	2.980.734
	Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değişmesi halinde	
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	155.044	(155.044)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	155.044	(155.044)
TOPLAM (3 + 6 +9)	4.906.357	(4.906.357)

20. BİLANÇO SONRASI HUSUSLAR

Yoktur.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K.9
Esentepe 34394 Şişli İSTANBUL
V.No:2910110783 Tic. Sic. No.308440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013