

**DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

01.01.2017 - 31.12.2017
DÖNEMİ

YILLIK FAALİYET RAPORU

02 Şubat 2018

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

1) Görüş

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile bağlı ortaklığının ("Grup") 1 Ocak – 31 Aralık 2017 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Grup'un durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2017 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 2 Şubat 2018 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516 ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "*Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği*"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; grubun o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, grubun gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yaşar Bivas'tır.

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



2 Şubat 2018
İstanbul, Türkiye

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2017 FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER	4
1.1 Raporun ait olduğu dönem	4
1.2 Ticaret unvanı, ticaret sicili numarası, merkez ve şube adresleri ile iletişim bilgileri	4
1.3 Şirketin organizasyon, sermaye, ortaklık yapısı ile bunlara ilişkin dönem içindeki değişiklikler ..	5
1.3.1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE DÖNEM İÇİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER	5
1.3.2 ŞİRKETİN SERMAYE, ORTAKLIK YAPISI İLE BUNLARA İLİŞKİN DÖNEM İÇİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER ...	6
1.4 İmtiyazlı paylara ve payların oy haklarına ilişkin bilgiler	6
1.5 Şirketin yönetim organı, üst düzey yöneticileri ve personel sayısı ile ilgili bilgiler	6
1.5.1 Yönetim Kurulu	6
1.5.2 Şirketin Bağımsız Dış Denetim Firması	8
1.5.3 Şirketin Denetim Komitesi	9
1.5.4 Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi	9
1.5.5 Şirketin Riskin Erken Saptanması Komitesi	10
1.5.6 Üst Düzey Yöneticiler	10
1.5.7 Personel Sayısı	10
1.6 Şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgiler ...	10
2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR	11
2.1 Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları	11
2.2 Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler	11
3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI	11
3.1 Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları ve Sonuçları	11
4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	11
4.1 Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler	11
4.2 Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü	14
4.3 Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler	15
4.4 Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler	15
4.5 Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar	15
4.6 Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler	15
4.7 Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar	16
4.8 Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler	16
4.9 Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler	16

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2017 FAALİYET RAPORU

4.10	Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler	16
4.11	Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; 4.11'de bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin şirketi zarara uğrattıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği	16
4.12	İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler	17
5.	FİNANSAL DURUM	17
5.1	Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu.....	17
5.2	Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler	22
5.3	Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri	22
5.4	Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler	22
5.5	Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımını yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri.....	23
6.	RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ	24
6.1	Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler...	24
6.2	Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler	25
6.3	Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler	25
7.	DİĞER HUSUSLAR	25
7.1	Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler	25
7.2	Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar.....	25
7.3	Bağlılık Raporu :	26
7.4	Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü.....	26

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2017 FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.1 Raporun ait olduğu dönem

Raporun Dönemi : 01 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017

1.2 Ticaret unvanı, ticaret sicili numarası, merkez ve şube adresleri ile iletişim bilgileri

Ticaret Ünvanı : Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Faaliyet Konusu : Gayrimenkul Portföy İşletmeciliği

Kuruluş Tarihi : 05 Mayıs 1995

Ticaret Sicil Memurluğu : İstanbul

Tescil Tarihi : 05 Mayıs 1995 - 26 Aralık 2013

Sicil Numarası : 330253

Kayıtlı Sermaye : 95.000.000,- TL

Ödenmiş Sermaye : 50.000.000,- TL

Şirket Merkezi : Büyükdere Cad. No:141 Kat:22
Esentepe-Şişli-İstanbul

Telefon : (212) 348 57 45 - 348 57 46

Faks : (212) 336 61 84

E-Posta Adresi : denizgyo@denizbank.com

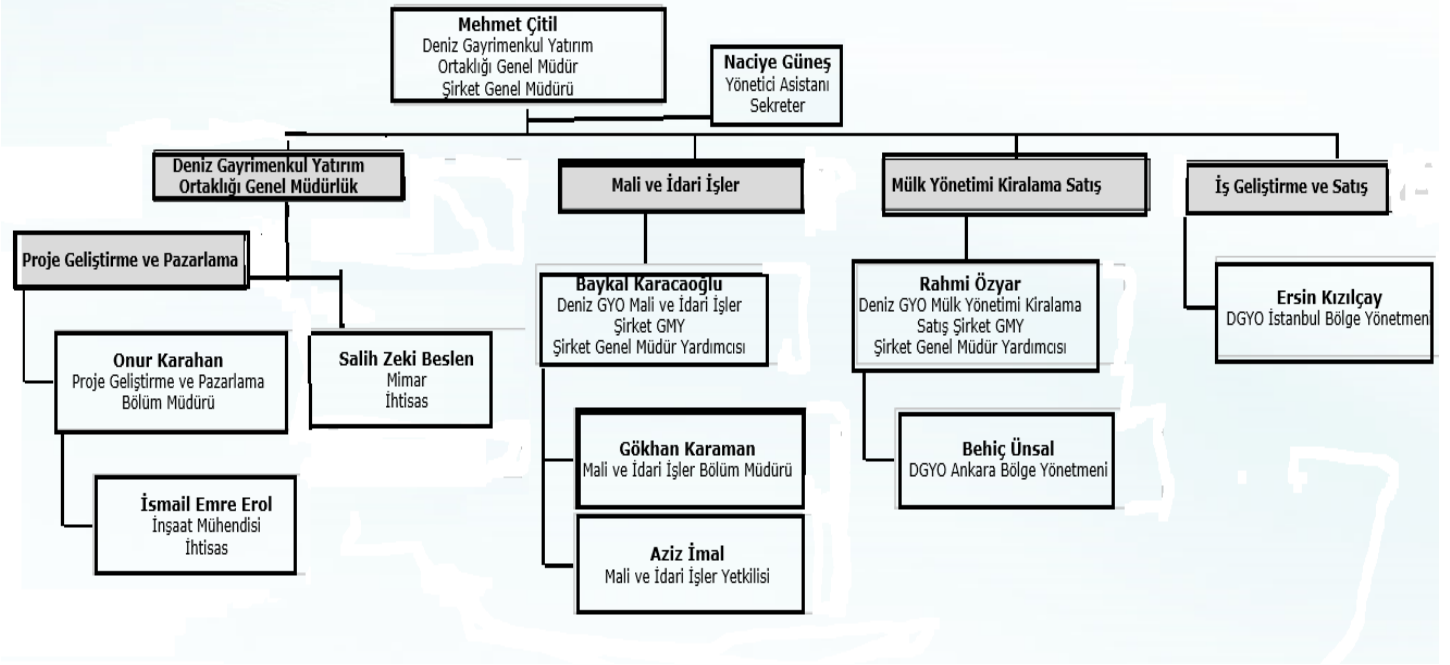
İnternet Adresi : <http://www.denizgyo.com.tr>

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2017 FAALİYET RAPORU

1.3 Şirketin organizasyon, sermaye, ortaklık yapısı ile bunlara ilişkin dönem içindeki değişiklikler

1.3.1 Şirketin organizasyonu ve dönem içindeki değişiklikler



Şirket'imizde, Raporlama döneminde,

- İş Geliştirme ve Satış Bölümünde "Genel Müdür Yardımcısı" unvanı ile Hakan Hamdi VAROL 01.01.2017 tarihi itibarıyla,
- İş Geliştirme ve Satış Bölümünde "Yönetmen" unvanı ile Ersin KIZILÇAY 01.01.2017 tarihi itibarıyla,
- Proje Geliştirme ve Pazarlama Bölümünde "İnşaat Mühendisi-İhtisas" unvanı ile İsmail Emre EROL 01.09.2017 tarihi itibarıyla,
- Proje Geliştirme ve Pazarlama Bölümünde "Mimar-İhtisas" unvanı ile Salih Zeki BELEN 01.10.2017 tarihi itibarıyla,

görevlerine başlamıştır.

- Şirketimizin İş Geliştirme ve Satış'tan sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Hakan Hamdi VAROL, 31.12.2017 tarihi itibarıyla görevinden ayrılmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2017 FAALİYET RAPORU

1.3.2 Şirketin sermaye, ortaklık yapısı ile bunlara ilişkin dönem içindeki değişiklikler

Şirket'in dönem içinde sermaye ve ortaklık yapısında bir değişiklik olmamıştır.

Şirket'in ödenmiş sermayesi 50.000.000,-TL olup her biri 1,-TL nominal değerli 50.000.000 adet paydan oluşmuştur.

Şirketin ortaklık yapısı: (31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla)

Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
1- Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	45,691,694	91.38 %
2- Halka Açık Kısım	4,308,306	8.62 %
TOPLAM	50,000,000	100 %

1.4 İmtiyazlı paylara ve payların oy haklarına ilişkin bilgiler

Şirketin 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.

1.5 Şirketin yönetim organı, üst düzey yöneticileri ve personel sayısı ile ilgili bilgiler

1.5.1 Yönetim Kurulu

29.04.2017 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında, üç yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen ve toplam beş kişiden oluşan Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Tanju KAYA	Başkan	Mart 2017	Mart 2020
Mehmet AYDOĞDU	Başkan Vekili	Mart 2017	Mart 2020
Ali Mürat DİZDAR	Üye	Mart 2017	Mart 2020
Behzat YILDIRIMER	Bağımsız Üye	Mart 2017	Mart 2020
Özlem ÇORTOĞLU	Bağımsız Üye	Mart 2017	Mart 2020

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2017 FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulunun oluşumu, görev, yetki ve sorumlulukları ve diğer konularına ilişkin düzenlemeler Şirket Ana Sözleşmesinin 14., 15., 16., 17. ve 18. maddelerinde yer almaktadır.

Ana sözleşmenin 15 maddesi uyarınca Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanabilen Yönetim Kurulu, 01 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 döneminde 26 toplantı gerçekleştirmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri şu şekildedir.

Sn. Tanju KAYA (Yönetim Kurulu Başkanı) :

1985'de Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun oldu. 1986 yılında Pamukbank'ta başladığı bankacılık kariyerine sırası ile Türk Ekonomi Bankası, Marmara Bank ve Alternatif Bank'ta devam etti. 1994-1997 yıllarında Bank Ekspres'te Şube Müdürü olarak görev yaptı. 1997'de kuruluş günlerinde DenizBank A.Ş.'ne geçerek Ankara Şube Müdürü oldu. 2002 yılı başında İç Anadolu Bölge Müdürlüğünü üstlenen Kaya, görevini Temmuz 2003'den itibaren DenizBank A.Ş.'de Yönetim Hizmetleri Grubu Genel Müdür Yardımcısı olarak sürdürmektedir.

Yönetim Kurulu'nda Görevde Bulunduğu Süre : 3 yıl

Sn. Mehmet AYDOĞDU (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) :

1968 doğumlu olan Aydoğdu, Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi'nden mezun oldu. Bankacılık kariyerine 1996 yılında başladı. 2002 yılında DenizBank A.Ş.'ye katıldı. Halen, DenizBank A.Ş.'de Ticari Bankacılık ve Kamu Finansmanı Grubu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Yönetim Kurulu'nda Görevde Bulunduğu Süre : 3 yıl

Sn. Ali Murat DİZDAR (Yönetim Kurulu Üyesi) :

1960 doğumlu olan DİZDAR, 1982 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde Hukuk alanında Lisans, 1985 yılında Özel Hukuk Bölümü Yüksek Lisans eğitimini tamamlamıştır. Kariyerine 1982 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde Asistan olarak başlayan Ali Murat DİZDAR, 1990-1998 yılları arasında Altheimer & Gray Şirketi'nde Hukuk Müşaviri, 1998-2001 yılları arasında Birleşik Türk Körfez Bankası'nda Hukuk Bölümü Müdürü, 2001 yılında Osmanlı Bankası'nda Hukuksal Danışmanlık Birim Yöneticisi, 2002 yılında Taib Yatırımbank'ta Hukuk Müşavirliği ile Risk Yönetim Komitesi Başkanlığı görevlerini üstlenmiştir. 2002-2003 yılları arasında DenizBank A.Ş. Hukuk Bölümü'nde Hukuk Kurumsal Bölüm Müdürü, 2003-2010 yılları arasında Hukuk Bölümü'nde Hukuk Grup Müdürlüğü görevlerini üstlenmiş olup, 2010'dan itibaren DenizBank A.Ş.'de Hukuk Baş Müşaviri olarak görevini sürdürmektedir.

Yönetim Kurulu'nda Görevde Bulunduğu Süre: - yıl

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2017 FAALİYET RAPORU

Sn. Behzat YILDIRIMER (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) :

1954 yılında Eskişehir'de doğdu. 1978 yılında O.D.T.Ü İşletme Bölümünden mezun oldu. 1978-1979 yıllarında ODTÜ'de Araştırma Asistanı olarak görev yaptı. 1980-1982 yılları arasında Halk Bankası'nda müfettiş olarak başlayan finansal kariyeri 1983-1992 arasında Dışbank'ta Şube Müdürü, Hazine ve Dış İlişkiler'de Genel Müdür Yardımcısı, 1992-1995 arasında BankEkspres'te kurucu ortak-Genel Müdür Vekili olarak devam etti. Sonrasında 1995-1998 yılları arasında İsviçre'de Union Bancaire Privee'de Türk Masası Genel Müdürlüğü yaptı. 1998 yılında Türkiye'ye dönen Behzat Tim Eğitim ve Danışmanlık şirketinin kurucusudur. Bankacılık ve Finans Sektörüne yönelik olarak Kuşbakışı Bankacılık, Aktif Pasif Yönetimi, Şube Yönetimi Simülasyonu eğitimlerini vermektedir.

Yönetim Kurulu'nda Görevde Bulunduğu Süre : 3 yıl

Sn. Özlem ÇÖRTOĞLU (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) :

Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun oldu. Avukatlık kariyerine 1988 yılında Adalet Bakanlığı'nda başladı ve 2006 yılına kadar Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nda çeşitli görevler üstlendi. 2006-2016 yılları arasında Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nda Hukuk Müşaviri olarak görev aldı. Aynı zamanda 1991-2016 yılları arasında Havaş A.Ş., Meybuz A.Ş., Eti Holding A.Ş. ve Doğusan A.Ş. şirketlerinde yönetim kurulu üyeliği, Deniz Nakliyat A.Ş., ve Orüs Orman Ürünleri Sanayi A.Ş. şirketlerinde denetim kurulu üyeliği görevlerinde, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nda nezdinde muhtelif projelerde görev almış ve ihale komisyonu üyeliklerinde bulunmuştur.

Yönetim Kurulu'nda Görevde Bulunduğu Süre: - yıl

1.5.2 Şirketin Bağımsız Dış Denetim Firması

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
(a member firm of Ernst&Young Global Limited)

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2017 FAALİYET RAPORU

1.5.3 Şirketin Denetim Komitesi

Denetim Komitesi, SPK mevzuatında denetim komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir. Bu kapsamda, şirketimizin Muhasebe sistemi, finansal bilgilerini kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve bağımsız denetim şirketinin seçiminden sorumludur. Komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, ortaklığın izlediği Muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerin görüşlerinin alarak, kendi değerlendirmeleri ile birlikte Yönetim kuruluna bildirir. Komite iki bağımsız yönetim kurulu Üyesinden oluşmuştur. Komite 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla beş defa toplanmıştır.

Adı Soyadı	Görevi
Behzat YILDIRIMER	Başkan
Özlem ÇÖRTOĞLU	Üye

1.5.4 Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, şirketin kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla eğer varsa oluşan çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna Kurumsal Yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını koordine eder. Yönetim kurulunun yapılanması gereği ayrı bir "Aday Gösterme Komitesi" ve "Ücret Komitesi" oluşturamadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Komite, başkanı bağımsız yönetim kurulu üyesi olan üç yönetim kurulu Üyesi ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticisinden oluşmuştur.

Adı Soyadı	Görevi
Behzat YILDIRIMER	Başkan
Tanju KAYA	Üye
Mehmet AYDOĞDU	Üye
Baykal KARACAOĞLU	Üye

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2017 FAALİYET RAPORU

1.5.5 Şirketin Riskin Erken Saptanması Komitesi

Risk Yönetim Komitesi, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, tespit edilen risklere ilgili gerekli önlemlerin uygulanmasını koordine eder. Komite, başkanı bağımsız yönetim kurulu üyesi olan iki yönetim kurulu üyesinden oluşmuştur.

Adı Soyadı	Görevi
Özlem ÇÖRTOĞLU	Başkan
Ali Murat DİZDAR	Üye

1.5.6 Üst Düzey Yöneticiler

Adı Soyadı	Görevi
Mehmet ÇİTİL	Genel Müdür
Baykal KARACAOĞLU	Genel Müdür Yardımcısı - Mali ve İdari İşler
Rahmi ÖZYAR	Genel Müdür Yardımcısı - Mülk Yönetimi Kiralama Satış
Onur KARAHAN	Bölüm Müdürü - Proje Geliştirme ve Pazarlama
Gökhan KARAMAN	Bölüm Müdürü - Mali ve İdari İşler

1.5.7 Personel Sayısı

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 12 kişidir.

1.6 Şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgiler Yoktur.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2017 FAALİYET RAPORU

2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

2.1 Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları

Şirketimizin 29 Mart 2017 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan karar gereği, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine bu görevleri nedeniyle aylık net 3.000 TL huzur hakkı ödenmekte, diğer Yönetim Kurulu Üyelerine herhangi bir ücret ve huzur hakkı ödenmemektedir.

<u>Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler</u>	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2017</u>
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.587.592

2.2 Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler

Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulda kararlaştırılan huzur hakkı dışında; prim, ikramiye vb. ad altında mali menfaat sağlanmamıştır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır. Yıl içerisinde Şirketin, Yönetim Kurulu üyelerine borç verme, kredi kullandırma, lehine kefalet verme vb. işlemleri olmamıştır.

3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

3.1 Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları ve Sonuçları

Şirketimizin bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle Ar-Ge faaliyeti bulunmamaktadır.

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.1 Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler

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. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla tutarları Aralık 2017'de gerçekleştirilen ekspertiz rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2017 FAALİYET RAPORU

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2017
1 Ocak açılış bakiyesi	164.527.000
Yıl içinde alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller	400.000
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-
Değerleme etkisi	6.539.975
31 Aralık kapanış bakiyesi	171.466.975

İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM

İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi,

- 20.284 m² yüzölçümlü 265 Ada 6 Parselde kayıtlı A1 ve A9 olarak adlandırılan villa tipi bloklar ile D blokta yer alan 9, E blokta yer alan 3 adet ticari ünite,
 - 11.546 m² yüzölçümlü 267 Ada, 3 Parselde kayıtlı F blokta 33 adet ticari ünite ve
 - 19.370 m² yüzölçümlü 268 Ada 1 Parselde kayıtlı G blokta 10, H blokta 7 adet ticari ünite olmak üzere,
- toplam 64 adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

Bu bölüm 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 73.380.000 TL (31 Aralık 2016: 71.990.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA- GÖKSU AVM

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 90.679 m² yüzölçümlü, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu 40 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

5 Nisan 2017 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 400.000 TL olan 2.kat 65 nolu bağımsız bölüm, 7 Nisan 2017 tarihinde 400.000 TL tutara satın alınmıştır.

Bu bölüm 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 41.209.293 TL (31 Aralık 2016: 39.280.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA -METROKENT AVM

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 30.171 m2 yüzölçümlü, 46477 ada 1 parselde kayıtlı, C Blok'ta konumlu 23 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Bu bölüm 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle, 19 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 17.254.682 TL (31 Aralık 2016: 16.607.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA - C BLOK İŞ MERKEZİ (METROKENT KONSEPT MAĞAZA)

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 2.914 m2 yüzölçümlü, 46480 ada 1 parselde kayıtlı, C Blok'ta konumlu 26 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Bu bölüm 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle, 19 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 6.770.000 TL (31 Aralık 2016: 6.400.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA -KREŞ / ANA OKULU

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 2.490 m2 yüzölçümlü, 46480 ada 1 parselde kayıtlı, A Blok Eğitim Tesisleri niteliğindeki bir adet taşınmazdan oluşmaktadır.

Bu bölüm 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle, 19 Aralık 2017 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 4.453.000 TL (31 Aralık 2016: 4.250.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

KARAKÖY BİNASI

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

Bu bölüm, 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle, 14 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 28.400.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir (31 Aralık 2016 : 26.000.00 TL)

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2017 FAALİYET RAPORU

Deniz GYO - Mülk Portföyü								
İL	İLÇE	ADA	PARSEL	Toplam Bağımsız Bölüm	m2	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL) (KDV Hariç)	Kiralanan Bağımsız Bölüm	AYLIK KİRA TUTARI (TL) (KDV Hariç)
İstanbul	Başakşehir / Hoşdere Mah. Bahçeşehir 2.Kısım Mahallesi 3. Cadde	265	6	14 adet	3,090 m2	26,230,000	13 adet	175,036
		268	1	17 adet	2,854 m2	35,052,500	15 adet	250,411
		267	3	33 adet	2,153 m2	12,097,500	18 adet	68,315
	Bahçeşehir Toplam			64 adet	8,097 m2	73,380,000	46 adet	493,763
İstanbul	Karaköy Binası	94	141	5 adet	1,853 m2	28,400,000	5 adet	150,000
Ankara	Eryaman-Göksu AVM	48147	1	40 adet	9,961 m2	41,209,293	36 adet	321,381
Ankara	Eryaman-MetroKent AVM	46477	1	23 adet	4,715 m2	17,254,682	15 adet	81,956
Ankara	Eryaman-MetroKent Anaokulu	46480	1	1 adet	2,490 m2	4,453,000	1 adet	23,004
	Eryaman-MetroKent Kreş	46480	1	26 adet	2,914 m2	6,770,000	26 adet	38,341
Genel Toplam				159 adet	30,030 m2	171,466,975	129 adet	1,108,445

4.2 Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplere uymaktadır. Bu kapsamda iç kontrol sistemi oluşturmuştur. Bununla birlikte Şirket, iki üyeden oluşan Riskin Erken Saptanması Komitesi'ni 05 Nisan 2013 tarihinde kurmuştur.

Şirketimizin iç kontrol sistemi; Şirketin faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları, ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Oluşturulan sistemde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiş olup, bu kapsamda şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskleri en aza indirmek ve ortadan kaldırmak üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç kontrol faaliyetinin temelini oluşturmaktadır.

Yönetim kurulu bünyesinde "Denetimden Sorumlu Komite" oluşturulmuş ve yönetim kurulu tarafından çalışma esasları belirlenmiştir. Şirketin faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları Bağımsız Denetim Şirketi Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (a member firm of Ernst&Young Global Limited) tarafından denetlenmektedir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2017 FAALİYET RAPORU

4.3 Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesiinde proje geliştirme kararı aldığımız proje alanımızı genişletmek, daha verimli bir mimari proje çalışabilmek ve satışa esas üniteleri daha değerli kılmak adına stratejik önemi ve sinerji değeri olan 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 tamamı (%100'ü), 48 ay vadeli toplam 6.348.160 EUR alım bedeli üzerinden satın alınmıştır. (31 Aralık 2016 : -).

4.4 Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler

Yoktur.

4.5 Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar

Yoktur.

4.6 Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler

Şirketimiz aleyhine 02/03/2016 tarihinde İstanbul 7.Sulh Hukuk Mahkemesi nezdinde 2016/218 Esas sayılı dosya ile davacı Ankara Eryaman Göksu Alış Veriş Merkezi tarafından "Ortak Gider Alacağına İlişkin İcra Takibine İtirazın İptali" için açılan davada, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

Şirketimiz aleyhine 19/02/2016 tarihinde İstanbul 17.Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2016/144 Esas sayılı dosya ile davacı Securinet Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd.Şti. tarafından 197.288 TL tutarında "Tasarrufun İptaline ilişkin" açılan davada, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

Şirketimiz aleyhine 25/05/2016 tarihinde İstanbul 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2016/233 Esas sayılı dosya ile davacı Bülent PERUT tarafından 566.000 TL tutarında "Tasarrufun İptaline ilişkin" açılan davada, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

Şirketimiz aleyhine 01/07/2016 tarihinde İstanbul 19.Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2016/299 Esas sayılı dosya ile davacı Securinet Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd.Şti. tarafından 85.000 TL tutarında "Tasarrufun İptaline ilişkin" açılan davada, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

Şirketimiz aleyhine 10/05/2017 tarihinde Küçükçekmece 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2017/264 Esas sayılı dosya ile davacı Vildan TATLI tarafından "Tasarrufun İptaline ilişkin" açılan davada, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2017 FAALİYET RAPORU

- 4.7 Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar
Yoktur.
- 4.8 Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler
Yoktur.
- 4.9 Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler
Yoktur.
- 4.10 Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler
Yoktur.
- 4.11 Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; 4.11'de bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin şirketi zarara uğratıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği
Yoktur.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2017 FAALİYET RAPORU

4.12 İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Nakit ve nakit benzerleri	31 Aralık 2017
DenizBank İstanbul Kurumsal Şubesi vadesiz mevduat hesabı	37.310
DenizBank İstanbul Kurumsal Şubesi vadeli mevduat hesabı	16.342.643
	16.379.953

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	185.723
Denizbank A.Ş. (kira gideri)	71.666
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	63.689
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	38.940
Denizbank A.Ş. (iç kontrol hizmet alım ücreti)	16.000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	7.038
İntertech Bilgi İşlem ve Paz.Tic. A.Ş.(E-Defter&E-Fatura uygulaması ücreti)	4.683
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu ücreti)	526
	388.265

İlişkili taraflardan alınan gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Denizbank A.Ş. (faiz gelirleri)	1.323.943
Denizbank A.Ş. (kira gelirleri)	498.598
Denizbank A.Ş. (diğer gelirler)	75.102
	1.897.643

5. FİNANSAL DURUM

- 5.1 Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle konsolide finansal durum tablosu

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2017 FAALİYET RAPORU

Konsolide Finansal Durum Tablosu	Cari Dönem 31 Aralık 2017	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2016
Dönen varlıklar	18.279.772	5.338.654
Nakit ve nakit benzerleri	16.401.225	3.412.006
Ticari alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	534.269	1.820.166
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	-	2.502
Peşin ödenmiş giderler	1.344.278	103.980
Duran varlıklar	231.681.287	192.934.123
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.045	1.041
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	171.466.975	164.527.000
Stoklar	33.912.499	-
Maddi duran varlıklar	116.663	202.124
Maddi olmayan duran varlıklar	15	20.319
Diğer duran varlıklar	26.184.090	28.183.639
Toplam varlıklar	249.961.059	198.272.777
Kısa vadeli yükümlülükler	13.163.278	934.998
Ticari borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	641.008	65.198
Finansal borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5.359.141	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	579.107	266.258
Ertelenmiş Gelirler	875.059	27.923
Diğer kısa vadeli karşılıklar	195.301	126.258
Diğer borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5.513.662	449.361
Uzun vadeli yükümlülükler	23.860.973	188.813
Diğer borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	23.646.011	-
Uzun vadeli karşılıklar		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	214.962	188.813
Özkaynaklar	212.936.808	197.148.966
Ödenmiş sermaye	50.000.000	50.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	54.235.559	54.235.559
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	3.181.476	3.181.476
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	52.568.417	52.568.417
Geçmiş yıllar karları	37.163.514	24.829.003
Net dönem (zararı) / karı	15.787.842	12.334.511
Toplam kaynaklar	249.961.059	198.272.777

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2017 FAALİYET RAPORU

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu

Konsolide Gelir Gider Tablosu	Cari Dönem 31 Aralık 2017	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2016
Kar veya zarar kısmı		
Hasılat	13.934.139	11.847.828
Satışların maliyeti (-)	(3.346.209)	(2.580.294)
Brüt (Zarar)/ Kar	10.587.930	9.267.534
Genel yönetim giderleri (-)		
Genel yönetim giderleri (-)	(4.605.380)	(4.015.813)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.111.945	196.838
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	(11.771)	(2.776)
Esas faaliyet zararı/(karı)	7.082.724	5.445.783
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	6.539.975	6.846.300
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-
Finansal gider öncesi faaliyet karı/zararı	13.622.699	9.839.478
Finansal gelirler		
Finansal gelirler	2.411.738	292.172
Finansal giderler (-)	(249.595)	(249.744)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı/(karı)	15.787.842	12.334.511
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem zararı/(karı)	15.787.842	12.334.511
Pay başına kayıp/kazanç		
Pay başına kayıp/kazanç	0,31576	0,24669
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-
Toplam kapsamlı gider/(gelir)	15.787.842	12.334.511

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2017 FAALİYET RAPORU

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle konsolide olmayan finansal durum tablosu

Konsolide Olmayan Finansal Durum Tablosu	Cari Dönem 31 Aralık 2017	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2016
Dönen varlıklar	18.210.907	5.338.654
Nakit ve nakit benzerleri	16.373.293	3.412.006
Ticari alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	493.336	1.820.166
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	-	2.502
Peşin ödenmiş giderler	1.344.278	103.980
Duran varlıklar	231.721.693	192.934.123
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	51.045	1.041
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	171.466.975	164.527.000
Stoklar	4.469.680	-
Bağlı Ortaklıklar	29.439.592	-
Maddi duran varlıklar	116.663	202.124
Maddi olmayan duran varlıklar	15	20.319
Diğer duran varlıklar	26.177.723	28.183.639
Toplam varlıklar	249.932.600	198.272.777
Kısa vadeli yükümlülükler	13.134.819	934.998
Ticari borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	615.389	65.198
Finansal borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5.359.141	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	579.107	266.258
Ertelenmiş Gelirler	875.059	27.923
Diğer kısa vadeli karşılıklar	195.301	126.258
Diğer borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5.510.822	449.361
Uzun vadeli yükümlülükler	23.860.973	188.813
Diğer borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	23.646.011	-
Uzun vadeli karşılıklar		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	214.962	188.813
Özkaynaklar	212.936.808	197.148.966
Ödenmiş sermaye	50.000.000	50.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	54.235.559	54.235.559
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	3.181.476	3.181.476
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	52.568.417	52.568.417
Geçmiş yıllar karları	37.163.514	24.829.003
Net dönem (zararı) / karı	15.787.842	12.334.511
Toplam kaynaklar	249.932.600	198.272.777

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2017 FAALİYET RAPORU

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle konsolide olmayan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu

Konsolide Olmayan Gelir Gider Tablosu	Cari Dönem 31 Aralık 2017	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2016
Kar veya zarar kısmı		
Hasılat	13.934.139	11.847.828
Satışların maliyeti (-)	(3.346.209)	(2.580.294)
Brüt (Zarar)/ Kar	10.587.930	9.267.534
Genel yönetim giderleri (-)	(4.605.380)	(4.015.813)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.111.945	196.838
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	(11.771)	(2.776)
Esas faaliyet zararı/(karı)	7.082.724	5.445.783
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	6.539.975	6.846.300
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-
Finansal gider öncesi faaliyet karı/zararı	13.622.699	12.292.083
Finansal gelirler	2.411.738	292.172
Finansal giderler (-)	(249.595)	(249.744)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı/(karı)	15.787.842	12.334.511
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem zararı/(karı)	15.787.842	12.334.511
Pay başına kayıp/kazanç	0,31576	0,24669
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-
Toplam kapsamlı gider/(gelir)	15.787.842	12.334.511

Finansal performans ve başlıca finansal göstergeler:

		31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Toplam Aktifler	:	249.961.059 TL	198.272.777 TL
Özkaynaklar	:	212.936.808 TL	197.148.966 TL
Net Kar/(Zarar)	:	15.787.842 TL	12.334.511 TL
Hisse Başına Kar	:	0.31576 TL	0.24669 TL
Aktif Karlılığı	:	6,32 %	6,22 %
Özkaynak Karlılığı	:	7,41 %	6,26 %

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2017 FAALİYET RAPORU

- 5.2 Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler

Bilanço Özet Verileri	31.12.2017	31.12.2016
Toplam Varlıklar	249.961.059	198.272.777
Özkaynaklar	212.936.808	197.148.966
Toplam Yabancı Kaynaklar	-	-
Toplam Yabancı Kaynaklar / Toplam Kaynaklar	-	-
Toplam Finansal Borç	5.359.141	-
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	2.14 %	-

Gelir Tablosu Özet Verileri	31.12.2017	31.12.2016
Hasılat	13.934.139	11.847.828
Satışların Maliyeti	-3.346.209	-2.580.294
Brüt Kar	10.587.930	9.267.534
Faaliyet Karı	7.082.724	5.445.783
Toplam Kapsamlı Gelir	15.787.842	12.334.511
Brüt Kar / Satışlar (%)	75.99 %	78.22 %
Net Kar / Özkaynaklar (%)	7.41 %	6.26 %

- 5.3 Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri

Şirketin sermayesinin karşılıksız kalma durumu veya borca batık olma durumu mevcut değildir.

- 5.4 Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler Yoktur.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2017 FAALİYET RAPORU

5.5 Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtım yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Yönetim Kurulumuzun 07/03/2012 tarih 2012/03 sayılı kararı ile belirlenen ve 13 Nisan 2012 tarihinde yapılan Genel Kurul'un bilgisine sunulan mevcut "2012 yılı ve izleyen yıllara ilişkin Kâr Dağıtım Politikası"nın, Şirket'in menkul kıymet yatırım ortaklığı statüsünden gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi nedeniyle ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 sayılı "Kar Payı Tebliği"ne uyum sağlamak amacıyla ekli şekilde tadil edilmesine karar vermiş ve 27 Mart 2014 tarihinde Genel Kurul'un toplantısında onaylanmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Yönetim Kurulunun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır.

Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve ilgili mevzuat düzenlemeleri ile Şirket Esas Sözleşmesinin kar dağıtım ve ilgili maddeleri çerçevesinde oluşması halinde Şirket dağıtılabilir net kârından Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esas alınır.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

- Şirketin kârlılık durumunu,
- Şirketin sermaye yapısı
- Pay sahiplerimizin beklentileri,
- Şirketin büyüme hedefi,
- Şirketin piyasa değeri,
- Ulusal ve uluslararası ekonomik şartlar ve finansal piyasaların durumu,

arasındaki hassas dengenin bozulmamasını dikkate almak suretiyle, oluşması halinde Şirket dağıtılabilir net kârını, nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi ve/veya yedeklere ayrılması şeklinde dağıtılmasını Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir "Kâr Dağıtım Politikası" benimsemiştir.

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Kar payı avansı dağıtım hususuna Şirket Esas Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2017 FAALİYET RAPORU

Şirket'in 29 Mart 2017 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul'unda;

Şirketimizin 01.01.2016 - 31.12.2016 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı tebliğ hükümlerine uygun hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında 12.334.511 TL kar oluşmasına karşılık, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlara göre (1.184.997,76)TL dönem zararı oluşması nedeniyle kâr dağıtımını yapılmamasına ve yasal kayıtlarımızda bulunan zarar tutarının "Geçmiş Yıllar Kârları" hesabına aktarılmasına karar verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı Tebliğ'iyle uyumlu Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS)'na uygun olarak hazırlanan mali tablolara göre Şirketimiz 01 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 faaliyet dönemini 15.787.842 TL kar ile kapatmıştır.

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem karı 2.704.429 TL (31 Aralık 2016 (1.184.997,76)TL dönem zararı) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 6.513.664 TL'dir. (31 Aralık 2016 - 3.809.172 TL)

6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

6.1 Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler

Şirketimizin faaliyet konusu Gayrimenkul portföy işletmeciliği olup, faaliyeti gereği gayrimenkullerden, menkul kıymetlerden ve nakitten oluşacak olan portföyü itibarıyla piyasa ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket, finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Piyasa riski, genel olarak Gayrimenkul ve menkul kıymet değerlerinde ve faiz oranlarında meydana gelebilecek ve şirket'i olumsuz etkilecek değişimlerdir. Şirket portföyünde yer alan Gayrimenkul ve menkul kıymetlerini rayiç değerler ile değerleyerek maruz kalınan piyasa riskini takip etmektedir.

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememesi durumunu ifade eder. Şirket, olası yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri fon kaynağını bulundurmaya suretiyle bu riskini yönetmektedir.

- 6.2 Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak amacıyla 05/04/2013 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile "Riskin Erken Saptanması Komitesi" oluşturulmuştur.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 378. ile Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri 'nin 4.5.12 maddesine göre oluşturulan komitemiz, Şirketin finansal, ticari ve operasyonel risklerinin gözden geçirilmesi ile şirketin kurumsal risk çalışmalarının takibi ve raporlanması yükümlüdür. Komite, TTK 378/2.maddesi gereği 2017 yılı içinde iki ayda bir olmak üzere toplam altı raporunu Yönetim Kurulu Başkanlığı'na sunmuştur.

- 6.3 Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler

Şirket 2017 yılı net kar rakamı 15.787.842 TL'dir. Şirket portföyünün riski minimumda tutulacak şekilde yönetilmektedir.

7. DİĞER HUSUSLAR

- 7.1 Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 3 Ocak 2014 Tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporları başlıklı 8. maddesi uyarınca bu dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

- 7.2 Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar

Yoktur.

7.3 Bağılılık Raporu :

Bağılılık Raporu

İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Açıklama

Şirketimizin ana ortağı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ve grup şirketleri ile diğer ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler ticari faaliyetleri kapsamında yürütülen olağan işlemler olup, taraf olduğumuz işlemler ağırlıklı olarak;

- Ticari faaliyetlerin sürdürülmesi kapsamında ilişkin olarak alınan aracılık hizmetleri,
- Diğer mal ve hizmet alımları şeklindedir.

Şirketimizin raporlama dönemi sonu itibarıyla, finansal borcu bulunmamaktadır. Bu kapsamda Şirketimizin 2017 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara faaliyet raporumuzun içeriğinde bulunan finansal tablolara ilişkin 4.12 no.lu "İlişkili Taraf Açıklamaları" başlıklı dipnotta da yer verilmiştir.

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199. Maddesi kapsamında hazırlanan Bağılı Şirket Raporu'nun sonuç bölümünde;

"Şirketimizin, ana ortağı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ve Denizbank Finansal Hizmetler Grubu şirketleri arasında 2017 yılı içerisinde yapılan tüm işlemler olağan ticari faaliyetlerimizin gerektirdiği işlemler olup, emsallerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda bahse konu işlemlerin yapıldığı anda her bir işlemin yapılmasına uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Bu nedenle Şirketi zarara uğratabilecek, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır" denilmektedir.

7.4 Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2017 FAALİYET RAPORU

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)	16,373,293	3,412,006
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	175,936,655	164,527,000
C	İştirakler	Md.24/(b)	29,439,592	0
	İlişkili Taraplardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
	Diğer Varlıklar		28,183,060	30,333,771
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	249,932,600	198,272,777
E	Finansal Borçlar	Md.31	34,024,257	0
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	0	0
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	0	0
H	İlişkili Taraplara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
i	Özkaynaklar	Md.31	212,936,808	197,148,966
	Diğer Kaynaklar		2,971,535	1,123,811
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	249,932,600	198,272,777

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	0	0
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	16,352,423	3,407,814
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	4,469,680	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	125,000	0
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0	0
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	16,372,891	3,407,411

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2017 FAALİYET RAPORU

	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)	70%	83%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	18%	2%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	2%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	16%	0%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	7%	2%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	7%	2%	≤ %10

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU**

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Şirketimizin, Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum durumu ana başlıklar altında aşağıda açıklanmıştır.

BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Halka açık bir sermaye piyasası kurumu olan Şirketimiz, Kurumsal Yönetim İlkelerinin dört ana unsuru olan Eşitlik, Şeffaflık, Hesap Verilebilirlik ve Sorumluluk ilkelerini benimsemiş olup, söz konusu ilkelere uyumu gözeterek faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirketimiz, uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu tutulmayan ilkelerin uygulanması için ise azami özeni göstermektedir. Kurumsal yönetim ilkelerinden Şirketimiz açısından uygulanması zorunlu olmayanlara, izleyen bölümlerde ilgili konu başlıklarının altında yer verilmiştir. Yıl içerisinde, zorunlu olmayan ilkelerin uygulanmaması sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Pay sahiplerimiz, pay sahipliğinden kaynaklanan her türlü haklarını eşitlik ilkesi çerçevesinde şartlarımız paralelinde rahatlıkla kullanabilmekte, kamunun ve dolayısıyla menfaat sahiplerimizin bilgilendirilmeleri şeffaflık ilkesi gereği en üst düzeyde sağlanmaya çalışılmakta ve ticari sır niteliğinde olmayan gerekli her türlü bilgi zamanında açıklanmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayından geçmiş esas sözleşmemiz ve ilgili mevzuat çerçevesinde, genel kurulda pay sahiplerimizden aldığı yetki doğrultusunda Yönetim Kurulumuz sorumluluklarını yerine getirmekte ve Şirketi temsil etmektedir. Faaliyetimizin ve ihtiyaçlarımızın gerektirdiği komiteler kurulmuş ve mevzuat çerçevesinde işleyişleri sağlanmıştır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum konusunda gereken hassasiyeti gösteren Şirketimizde Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuş olup, komitenin başlıca görevi kurumsal yönetim ilkelerine uyumu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve yönetim kuruluna öneriler sunmaktır.

İlkeler; pay sahipleri, kamuya aydınlatma ve şeffaflık, menfaat sahipleri, yönetim kurulu olmak üzere dört ana bölümden oluşmaktadır.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

BÖLÜM II – PAY SAHİPLERİ

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Yürürlükten kalkan, SPK'nun Seri:IV, No:41 sayılı Tebliği gereği 19.03.2009 tarihinde Yönetim Kurulumuzun kararı ile oluşturulan ve yöneticisi atanan "Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi"nin ismi, 03.01.2014 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan SPK'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum kapsamında 01.04.2014 tarihinde Yönetim Kurulumuzun kararı ile "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" olarak değiştirilmiştir.

Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Bölümü görevlerini, doğrudan Şirket Genel Müdürü'ne bağlı olarak "Mali ve İdari İşler Bölümü" tarafından yerine getirilmektedir. Bölüm'ün yöneticisi Şirket Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı Baykal KARACAOĞLU'dur. Bölüm yöneticisinin Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey-3 Lisansı ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı bulunmaktadır. Bölüm'ün yöneticisi Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. maddesi ile uyumlu olacak şekilde Kurumsal Yönetim Komitesi'ne üye olarak atanmıştır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü Görevlisi olarak Şirket Proje Geliştirme ve Pazarlama Bölüm Müdürü Onur KARAHAN atanmıştır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nde görev alan kişilerin iletişim bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Yöneticisi :

Baykal KARACAOĞLU
Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdür Yardımcısı

Görevlisi :

Onur KARAHAN
Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Proje Geliştirme ve Pazarlama Bölüm Müdürü

Büyükdere Cad. No:141 K:22
34394 Esentepe-Şişli-İstanbul

Tel : (212) 348 57 45 – 348 57 46

e-mail : denizgyo@denizbank.com
www.denizgyo.com.tr

Faks : (212) 336 61 84

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün faaliyetleri arasında pay sahiplerinin haklarını kullanmalarının kolaylaştırılması, pay sahipleri ile Şirket arasındaki iletişimin sağlanması konusunda pay sahiplerinin yazılı veya sözlü bilgi taleplerinin ticari sır kapsamında olanlar hariç yanıtlanması, genel kurul toplantılarının mevzuat ve ana sözleşmeye uygun olarak yapılması, kurumsal yönetim ilkelerine uyum çalışmaları yer almaktadır.

Bunun yanı sıra, Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin üyesi olarak, yıl içerisinde gerçekleştirilen Komite toplantılara katılmış; Bölüm faaliyetleri, dönem içerisinde meydana gelen önemli gelişmeler ve yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat değişiklikleri hakkında Komite'ye bilgi vermiştir.

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU**

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Şirketin finansal durumunda ve/veya faaliyetlerinde meydana gelen veya gelmesi beklenen tüm önemli değişiklikler, dönemsel finansal tablolar ve raporlar, mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine zamanında duyurulmaktadır. Pay sahiplerinin eşit bilgilendirilmesini teminen Şirket hakkında pay sahiplerine sunulacak her türlü bilgi Şirketin www.denizgyo.com.tr internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) sisteminde <http://www.kap.org.tr/> adresindeki yayınlanmaktadır.

Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Şirket internet sitesinin, pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgiler başta olmak üzere güncellemeye açık olan bölümleri, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, yatırımcılar ve analistler başta olmak üzere, Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı türde kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgi edinmeleri sağlanmaktadır.

Şirket internet sitesi, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın sermaye şirketlerinin internet sitelerine ilişkin yayımlanan Yönetmelik'i kapsamında olup, "Bilgi Toplumu Hizmetleri" bölümünü içermektedir. Yatırımcılar, Bilgi Toplumu Hizmetleri bölümü üzerinden, MKK'nın portalına bağlanmakta ve Şirket hakkındaki temel bilgilere söz konusu bağlantı üzerinden de ulaşabilmektedirler. Bunun yanı sıra, Foreks Bilgi İletişim A.Ş. ile yapılan hizmet sözleşmesi çerçevesinde, internet sitesinde "Hisse Senedi Performansı" bölümünden, yatırımcıların hisse senedi performansına izlemeleri sağlanmaktadır.

Pay sahiplerinden gelen çok sayıda yazılı ve sözlü bilgi talebi Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dahilinde, geciktirilmeksizin zamanında cevaplandırılmaktadır.

Şirketimizin esas sözleşmesinde özel denetçi atanmasına ilişkin bir düzenleme bulunmamasıyla birlikte, pay sahiplerinin mevzuat çerçevesinde genel kurulda özel denetçi atanması talebinde bulunmaları mümkündür. Şirketimize dönem içinde özel denetçi tayini talebinde bulunulmamıştır.

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU**

2.3. Genel Kurul Toplantıları

Şirketimizin 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı, 29.03.2017 tarihinde % 91,38 oranında katılım ile “Büyükdere Caddesi No:141 Selma Akboğa Konferans Salonu Esentepe-Şişli-İstanbul” adresinde gerçekleşmiştir. Toplantıya pay sahipleri dışında, Yönetim Kurulu Üyeleri, bağımsız denetim firması yetkilisi ve Şirket çalışanları katılım göstermiştir.

Türk Ticaret Kanunu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili düzenlemeleri kapsamında, Şirketimizin 2016 yılına ilişkin Genel Kurul Toplantısı eş anlı olarak Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanan Elektronik Genel Kurul Sistemi üzerinden de yapılmış ve Genel Kurul toplantısına katılma hakkı olan pay sahiplerine toplantıya elektronik ortamda katılma, temsilci tayin etme, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme işlemlerini söz konusu sistem üzerinden gerçekleştirme imkanı sağlanmıştır.

Toplantı duyurusunun mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşması amaçlanmış olup, Toplantı duyurusunda gündeme, toplantı tarih ve adresine ilişkin ayrıntılara, toplantıya katılım esaslarına, vekalet örneğine yer verilmiş, toplam oy hakları, imtiyazlı paylara ilişkin bilgileri içeren bilgilendirme dokümanı Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP), Şirket internet sitesinde yayınlanmıştır. İlaveten Genel Kurul çağrısı, MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi(EGKS) ve e-Şirket (Şirketler Bilgi Portalı) üzerinden de gerçekleştirilmiş ve Genel Kurul'a ilişkin dokümanlar EGKS'ye de yüklenmiştir. Toplantı duyurusunun mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşması amaçlanmış, duyuru Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereğince ilanlı olarak yapılmış olup toplantıya ait davet kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü gibi ve gündemi ihtiva edecek şekilde Kamuyu Aydınlatma Platformunda, Merkezi Kayıt Kuruluşunun elektronik genel kurul sisteminde, Şirket internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde toplantı tarihinden en az 3 hafta önce ilan edilmek suretiyle toplantı gün ve gündeminin bildirilmesi süresi içinde yapılmıştır.

Şirketimizin ilgili genel kurul dönemine ait finansal tablolar, yönetim kurulu faaliyet raporu, bağımsız dış denetim kuruluşunun denetim raporu ve kar dağıtım tablosu Türk Ticaret Kanunu gereğince Genel Kurul toplantı gününden 21 gün önce şirket merkezinde ve www.denizgyo.com.tr adresinde pay sahiplerinin tetkikine hazır bulundurulmuştur.

Toplantıya bizzat iştirak edemeyecek pay sahiplerinin, kendilerine vekil tayini ile toplantıya iştirak edebilmeleri için, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:IV No:8 Tebliği hükümleri çerçevesinde yukarıda bahsi geçen yayın organlarında ilan edilen gündemde örneği bulunan vekâletnameyi doldurarak imzalarını Notere onaylatmak suretiyle şirketimize teslim etmeleri istenmiştir.

Şirketimizin genel kurul tutanakları, şirketimizin merkezinde ve www.denizgyo.com.tr adresinde sürekli olarak pay sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır.

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU**

2.4. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirket sermayesi 50.000.000 adet paydan oluşmakta olup, payların 5.000 TL'lik bölümü A Grubu, 49.995.000 TL'lik bölümü ise B Grubudur. A Grubu payların, Genel Kurul'da yönetim Kurulu üyelerini aday gösterme imtiyazı mevcuttur. Bunun dışında herhangi bir imtiyaz mevcut olmayıp, esas sözleşmemiz gereği yeni imtiyazlı paylarında ihracı mümkün değildir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinde oy hakkında imtiyazdan kaçınılması gerektiği belirtilmekle beraber, halka açıklık oranı yüksek olan Şirketimizde, yönetiminin devamlılığını sağlanabilmesi amacıyla, genel sektör uygulamaları paralelinde (A) Grubu hisse senedi sahiplerine tanınan, sadece yönetim kurulu üyelerini aday gösterme imtiyazı sürdürülmektedir. Bunun dışında oy kullanmaya ilişkin ilkelere uyulmaktadır.

2.5. Kar Payı Hakkı

Şirketimizin esas sözleşmesi gereğince ortaklık paylarında şirketin kârına katılım konusunda herhangi bir imtiyaz mevcut değildir.

Yönetim Kurulumuzun 03.03.2014 tarih 2014/07 sayılı kararı ile "Kâr Dağıtım Politikası" belirlenmiş 27.03.2014 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında onaylanmış, Kamuyu Aydınlatma Platformunda ve internet sitesinde duyurularak, yıllık faaliyet raporunda yer almıştır.

KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Yönetim Kurulunun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır.

Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve ilgili mevzuat düzenlemeleri ile Şirket Esas Sözleşmesinin kar dağıtım ve ilgili maddeleri çerçevesinde oluşması halinde Şirket dağıtılabilir net kârından Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esas alınır.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

- Şirketin kârlılık durumunu,
- Şirketin sermaye yapısı
- Pay sahiplerimizin beklentileri,
- Şirketin büyüme hedefi,
- Şirketin piyasa değeri,
- Ulusal ve uluslararası ekonomik şartlar ve finansal piyasaların durumu,

arasındaki hassas dengenin bozulmamasını dikkate almak suretiyle, oluşması halinde Şirket dağıtılabilir net kârını, nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi ve/veya yedeklere ayrılması şeklinde dağıtılmasını Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir "Kâr Dağıtım Politikası" benimsemiştir.

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Kar payı avansı dağıtımını hususuna Şirket Esas Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU**

2.6. Payların Devri

Şirketimiz esas sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan hükümler mevcut olmayıp, pay devrini kısıtlayan herhangi bir husus yoktur. Tüm pay sahiplerine eşit muamele edilmektedir.

BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket'in kendine ait internet sitesi bulunmakta ve erişimi www.denizgyo.com.tr adresinden sağlanmaktadır. İnternet sitesinde, Kurumsal Yönetim İlkelerinde ve ilgili diğer kanun ve mevzuatlarda bulunması belirtilen bilgi ve belgeler internet sitesinde yer almaktadır. İnternet sitesi, yabancı yatırımcıların da yararlanabilmesi için ayrıca İngilizce olarak da hazırlanmıştır. Hem Türkçe hem de İngilizce internet siteleri yatırımcıların daha iyi bilgilendirilmesi amacıyla düzenli ve eş zamanlı olarak güncellenmektedir.

3.2. Faaliyet Raporu

Şirket'in faaliyet raporu, Kurumsal Yönetim İlkeleri başta olmak üzere, ilgili diğer Sermaye Piyasası düzenlemeleri ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili Yönetmeliği çerçevesinde, kamuoyunun Şirket'in faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak kapsamda hazırlanmaktadır.

Şirket faaliyetlerine ilişkin temel bilgilerin yanı sıra, yönetim kurulu üyeleri ve komitelere ilişkin detaylı bilgilere de faaliyet raporunda yer verilmesine özen gösterilmektedir. Bu kapsamda; yönetim kurulu üyelerinin özgeçmişleri, üyelere sağlanan mali haklar ve yönetim kurulunun yıl içerisinde gerçekleştirilen toplantı sayısı; yönetim kurulu komitelerinin yapısı, yıl içerisindeki toplantı sayılarına ilişkin bilgilere faaliyet raporunda yer verilmektedir.

BÖLÜM IV – MENFAAT SAHİPLERİ

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimiz ile ilgili olarak, Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği, menfaat sahiplerinin kendilerini ilgilendiren hususlarda internet sitemizden, genel kurul toplantıları, yönetim kurulu toplantıları, KAP sistemi ve şirket merkezinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü aracılığı ile bilgilendirilmektedirler.

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU**

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirketimiz, menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda, Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği haklarının kullanımı ve korunmasında azami özeni göstermektedir.

Şirket'in ilişkide olduğu tüm menfaat sahiplerinin beklenti ve istekleri etik kurallar çerçevesinde değerlendirilmekte ve sorunlar karşılıklı iletişimle çözümlenmektedir. Şirket'in gerek kira sözleşmeleri gerek gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile ilişkide olduğu gerçek ve tüzel kişilerin sözleşme kaynaklı veya sözleşme kaynaklı olmayan talepleri, istekleri, sorunları Kurumsal İletişim, Satış, Kiralama ve Pazarlama Bölümleri aracılığıyla Şirket'in yönetimine iletilmekte ve çözüm odaklı öneriler görüşülerek sonuca bağlanmaktadır.

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimizin insan kaynakları politikası ve uygulamalarını Şirket'imizin de içinde bulunduğu Denizbank Finansal Hizmetler Grubu (DFHG) adına Denizbank İnsan Kaynakları Bölümü politikaları çerçevesinde günlük uygulamaları yürütmektedir. Çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere Şirketin organizasyon yapısı nedeniyle bir temsilci atanmamıştır. Çalışanlardan gelen herhangi bir şikayet bulunmamaktadır. Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans ve ödüllendirme kriterleri konularında çalışanlar bilgilendirilmiştir.

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz, merkezinin bulunduğu çevreye karşı duyarlı sosyal sorumluluk anlayışı içinde faaliyetini sürdürmektedir. Bu nedenle, dönem içinde çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine açılan herhangi bir dava söz konusu değildir.

BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Ana Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuata uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder.

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU**

Şirketimiz yönetim kurulumuz;

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Tanju KAYA	Başkan	Mart 2017	Mart 2020
Mehmet AYDOĞDU	Başkan Vekili	Mart 2017	Mart 2020
Ali Mürat DİZDAR	Üye	Mart 2017	Mart 2020
Behzat YILDIRIMER	Bağımsız Üye	Mart 2017	Mart 2020
Özlem ÇÖRTOĞLU	Bağımsız Üye	Mart 2017	Mart 2020

olmak üzere ikisi bağımsız toplam beş kişiden oluşmaktadır. Yönetim kurulumuz icracı olmayan üyelerden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu en çok üç yıl için görev yapmak üzere seçilebilmeleri esas sözleşmede belirlenmiş olup hali hazırdaki üyeler, 2019 yılı faaliyet ve hesaplarını incelemek amacıyla toplanacak genel kurul toplantısına kadar üç yıllığına görev yapmak üzere seçilmişlerdir. Şirketimiz Genel Müdürlük görevi Sn. Mehmet ÇİTİL tarafından yürütülmektedir.

5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Şirketimizin yönetim kurulu, esas sözleşmemizde açıkça belirlendiği, şirket işleri lüzum gösterdikçe toplanır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Fevkalade durumlarda üyelerden birisinin yazılı isteği üzerine, başkan yönetim kurulunu toplantıya çağırılmazsa, üyeler de re'sen çağrı yetkisini haiz olurlar. Toplantı yeri şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu karar almak şartı ile başka yerde toplanabilir.

Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğuyla alır. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya ret olarak kullanılır. Ret oyu veren kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar. Toplantıya katılmayan üyeler yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar. Yönetim kurulumuz dönem içindeki 26 toplantı yapmış ve karara bağlamıştır.

5.3. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Kurumsal Yönetim Tebliği" çerçevesinde; mevcut yönetim kurulu bünyesinde, Riskin Erken Saptanması Komitesi, Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi kendi görevlerine ilave olarak Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de ifa etmektedir.

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU**

• Denetim Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Behzat YILDIRIMER	Başkan
Özlem ÇÖRTOĞLU	Üye

• Kurumsal Yönetim Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Behzat YILDIRIMER	Başkan
Tanju KAYA	Üye
Mehmet AYDOĞDU	Üye
Baykal KARACAOĞLU	Üye

• Riskin Erken Saptanması Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Özlem ÇÖRTOĞLU	Başkan
Ali Murat DİZDAR	Üye

5.4. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Riskin Erken Saptanması Komitesi çalışma esasları çerçevesinde temel olarak şirketimizin karşı karşıya olduğu ya da ileride karşılaşılması muhtemel bütün risklerin erken saptanması bakımından önemli görülen hususlarda, Yönetim Kurulu'nun bilgilendirilmesi ve gerekli önlemlerin alınması ile görevlidir.

Ayrıca, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. maddesi uyarınca risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularında Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar kapsamında; iki aylık periyotlarla "Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır.

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU**

5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri

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.

Şirketimizin gayrimenkul portföyünde bulunan mülklerimizde değer artışını sağlayacak çalışmalarda bulunmak, düzenli kira gelirimiz ile istikrarlı büyümeyi ve karlılığı sağlamak; öncelikle İstanbul merkezli gayrimenkul ve inşaat projelerinde etik ilkelerimizi ön planda tutarak ve her projenin ihtiyaçlarına uygun titizlikle seçilmiş çözüm ortaklarıyla farklılıklar yaratan özgün projeler üretmektir.

Deniz GYO bağlı bulunduğu Denizbank Finansal Hizmetler Grubu'nun kurumsal ve finansal gücünden aldığı destek ile marka değerimize layık, şeffaf, dürüst ve yenilikçi bir yönetim anlayışı eşliğinde, örnek gösterilen projeler geliştiren ve yatırımlar yapan, sektörde paydaşlarının menfaatlerini ve memnuniyetini üst düzeyde sağlayan güçlü kurum olmayı hedeflemektedir.

5.6. Mali Haklar

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmiş ve genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak ortakların bilgisine sunulmuştur. Şirket'in Ücret Politikasına, Şirket internet sitesinin "Yatırımcı Köşesi" bölümünde yer alan "Politikalar" başlığı altında yer verilmektedir.

Şirketimiz esas sözleşmesi gereğince yönetim kurulu üyelerine sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücret genel kurul tarafından belirlenir. 2017 yılı için genel kurul tarafından bağımsız yönetim kurulu üyeleri için aylık net 3.000 TL, diğer yönetim kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenmemesi kararı alınmıştır. Şirketin, herhangi bir yönetim kurulu üyesine ve yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamıştır.