

**DENİZ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

**01.01.2018 - 31.12.2018  
DÖNEMİ**

**YILLIK FAALİYET RAPORU**

**08 Şubat 2019**

## YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

#### 1) Görüş

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 1 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set 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 Şirket'ten 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 Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 8 Şubat 2019 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

#### 4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket 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; Şirket'in 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, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in 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, aynı 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 finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen 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 finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin 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'dır.

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



8 Şubat 2019  
İstanbul, Türkiye

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2018 YILI 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 .....	7
1.5.1 Yönetim Kurulu .....	7
1.5.2 Şirketin Bağımsız Dış Denetim Firması .....	11
1.5.3 Şirketin Denetim Komitesi .....	11
1.5.4 Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi .....	11
1.5.5 Şirketin Riskin Erken Saptanması Komitesi .....	12
1.5.6 Üst Düzey Yöneticiler .....	12
1.5.7 Personel Sayısı .....	12
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 .....	12
2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR .....	12
2.1 Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları .....	12
2.2 Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler .....	13
3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI .....	13
3.1 Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları ve Sonuçları .....	13
4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER .....	13
4.1 Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler .....	13
4.2 Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü .....	17
4.3 Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler .....	18
4.4 Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler .....	18
4.5 Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar .....	18
4.6 Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek mevzuat değişiklikleri .....	18
4.7 Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler .....	18
4.8 Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar .....	19
4.9 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 .....	19
4.10 Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler .....	19

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2018 YILI FAALİYET RAPORU

4.11	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 .....	19
4.12	Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; 4.10'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 .....	19
4.13	İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler .....	20
<b>5.</b>	<b>FİNANSAL DURUM .....</b>	<b>20</b>
5.1	Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu.....	20
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 .....	23
5.3	Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri .....	23
5.4	Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler .....	23
5.5	Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtım yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri.....	23
<b>6.</b>	<b>RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ .....</b>	<b>25</b>
6.1	Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler .....	25
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
<b>7.</b>	<b>DİĞER HUSUSLAR.....</b>	<b>25</b>
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.....	26
7.3	Bağlılık Raporu :.....	26
7.4	Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü.....	26

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2018 YILI FAALİYET RAPORU

### 1. GENEL BİLGİLER

#### 1.1 Raporun ait olduğu dönem

Raporun Dönemi : 01 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018

#### 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](mailto:denizgyo@denizbank.com)

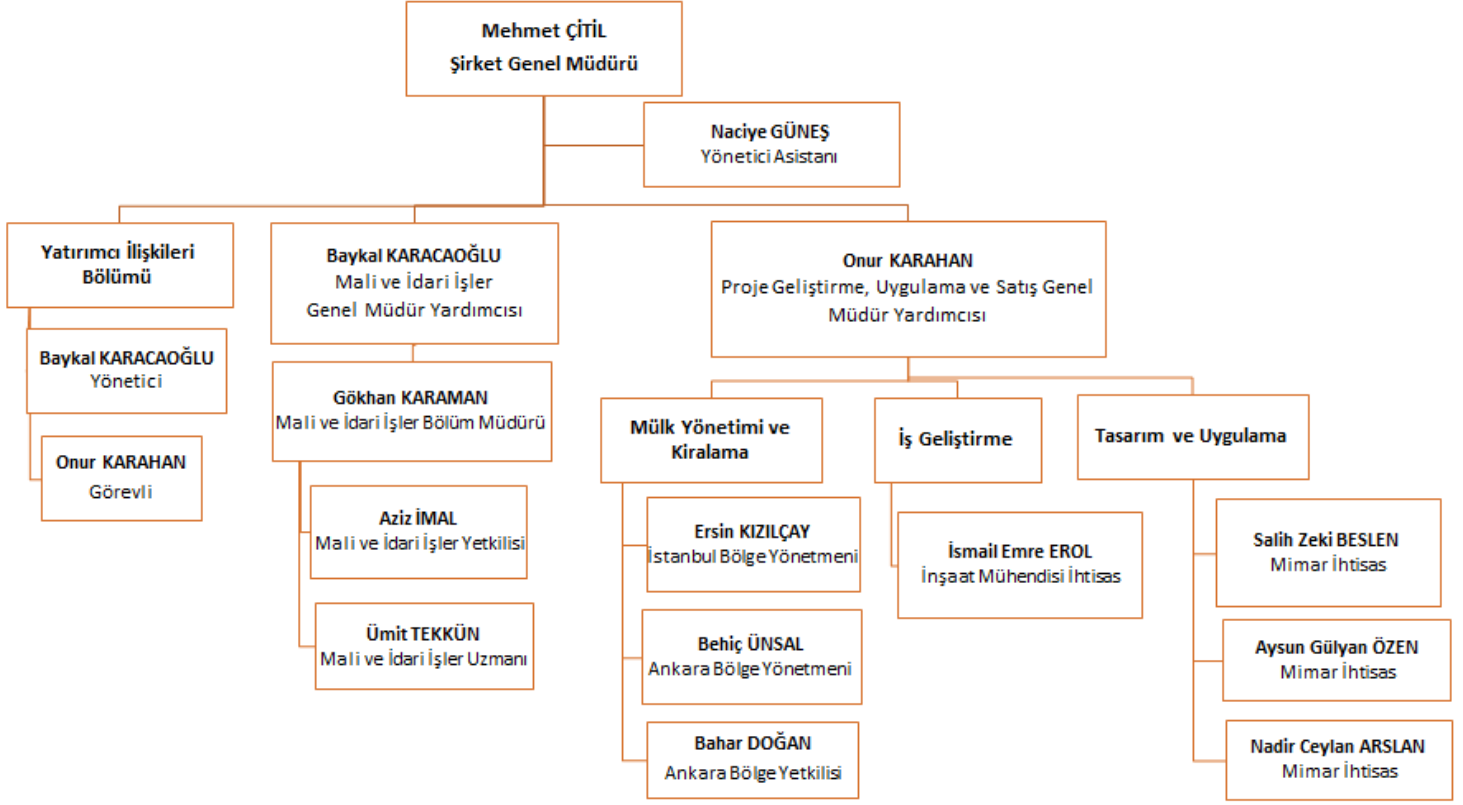
İnternet Adresi : <http://www.denizgyo.com.tr>

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2018 YILI FAALİYET RAPORU

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

#### 1.3.1 Şirketin organizasyonu ve dönem içindeki değişiklikler



İş Geliştirme ve Satış Genel Müdür Yardımcısı Hakan Hamdi VAROL 02.01.2018 tarihinde, Mülk Yönetimi Kiralama Satış Genel Müdür Yardımcısı Rahmi ÖZYAR 11.05.2018 tarihinde görevlerinden ayrılmıştır.

Tasarım ve Uygulama Bölümünde Mimar Aysun Gülyan ÖZEN, ihtisas unvanı ile 20.04.2018 tarihinde, Mimar Nadir Ceylan ARSLAN, ihtisas unvanı ile 12.11.2018 tarihinde,

Mülk Yönetimi ve Kiralama Bölümünde, Bahar DOĞAN Ankara Bölge Yetkilisi unvanı ile 04.06.2018 tarihinde,

Mali ve İdari İşler Bölümünde, Ümit TEKKÜN Mali İdari İşler Uzmanı unvanı ile 04.06.2018 tarihinde görevlerine başlamıştır.

Proje Geliştirme, Uygulama ve Satış Genel Müdür Yardımcılığına Onur KARAHAN 21.05.2018 tarihinde terfi etmiştir.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2018 YILI 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 2018 tarihi itibarıyla)

Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
1- Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	44,441,469	88.88 %
2- Diğer	4,795,244	9.59 %
3- Geri Alınan Paylar (*)	763.287	1.53 %
<b>TOPLAM</b>	<b>50,000,000</b>	<b>100 %</b>

(\*) Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ana hissedarı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin kontrolünü elinde bulunduran DenizBank A.Ş. (ilişkili taraf) tarafından iktisap edilen İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerindeki Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde yer alan tüm hak ve yükümlülüklerinin yapılan Devir Sözleşmesi ile devir alınması işlemine ilişkin olarak söz konusu işlemin SPK'nın II-23.1 Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde yer alan "Ayrılma Hakkının Kullanılması" başlıklı 9'uncu maddesine göre İşlem'in onaylandığı 1 Haziran 2018 tarihindeki Şirket genel kurul toplantısına katılıp ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri 763.287 TL nominal paylarını 1 TL nominal değerli her bir pay için 3,2342 TL ayrılma hakkı fiyatı üzerinden Şirket'e satarak ayrılma haklarını 08.06.2018-22.06.2018 tarihleri arasında kullanmışlardır.

### 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.



# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2018 YILI FAALİYET RAPORU

### 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 Murat DİZDAR	Üye	Mart 2017	Mart 2020
Behzat YILDIRIMER	Bağımsız Üye	Mart 2017	Mart 2020
Özlem ÇÖRTOĞLU	Bağımsız Üye	Mart 2017	Mart 2020

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 2018 - 31 Aralık 2018 döneminde 38 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 Bölümünden 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 : 5 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 : 5 yıl

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2018 YILI FAALİYET RAPORU

### 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: 2 yıl

### 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 BankEksprest'e 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 : 5 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: 2 yıl

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2018 YILI FAALİYET RAPORU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
YÖNETİM KURULU'na;

001067

T.C.  
BEŞİKTAŞ 21. NOTERLİĞİ  
MÜGE OKYAY  
Tepecik Yolu Edincik Sk. No: 1 K: 1  
Etiler Beşiktaş/İstanbul  
0212 250 02 00

19 Mart 2014

Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip bulunmadığı ya da önemli nitelikte ticari ilişkide bulunmadığımı,

Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı,

31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayıracağımı,

Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,

beyan ederim.

Yönetim Kurulu Bağımsız Üye Adayı

BEHZAT YILDIRIMER 36937372460  
ZEKERİYAKÖY MAH. YAPRAK MAH KÜME EVLERİ No: 8MÜSTAKİL İç Kapı No: MÜSTAKİL  
Sarıyer / İstanbul

Dişarıda hazırlanan ve onay için noterliğimize getirilen bu işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın gösterdiği **Sarıyer Nüfus Müdürlüğü'nden** verilmiş **18/10/2010** tarih, **13509** kayıt, **S11** seri ve **130109** numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre **Eskişehir** ili, **Odunpazarı** ilçesi, **Vişnelik** mahallesi/köyü, **55** cilt, **59** aile sıra, **3** sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı **Hüseyin Şahbaz**, ana adı **İsmahan**, doğum tarihi **13/5/1954**, doğum yeri **Erikli** olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, **okuryazar** olduğunu bildiren **36937372460** T.C. kimlik numaralı **BEHZAT YILDIRIMER** isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. **Ondokuz Mart ikibinondört, Çarşamba günü 19/03/2014**

Harc, Damga, Değeri Kayıt ve...  
Makbuz Karşılığı tahsil edilmiştir





# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2018 YILI FAALİYET RAPORU

T.C.  
BEYOĞLU 36. NOTERİ  
SÜHEYLA YURDAKUL  
Tic. Sic. No: 29900000000000000000  
Tic. Sic. No: 29900000000000000000  
Tel: (0212) 246 26 91-92-93 Fax: 346 26 94

№ 04806

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
YÖNETİM KURULU'na;**

13 MART 2017

Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkide bulunmadığımı,

Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın aldığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,

Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayıracağımı,

Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

**Özlem ÇÖRTOĞLU**  
Yönetim Kurulu Bağımsız Üye Adayı



# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2018 YILI FAALİYET RAPORU

### 1.5.2 Şirketin Bağımsız Dış Denetim Firması

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
(Ernst&Young Global Limited'in üye şirketi)

### 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 2018 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, uygulanmıyorsa 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 yapılması 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.

## 2018 YILI 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
Onur KARAHAN	Genel Müdür Yardımcısı - Geliştirme, Uygulama ve Satış
Baykal KARACAOĞLU	Genel Müdür Yardımcısı - Mali ve İdari İşler
Gökhan KARAMAN	Bölüm Müdürü - Mali ve İdari İşler

### 1.5.7 Personel Sayısı

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 15 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.

## 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>	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.090.227

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2018 YILI FAALİYET RAPORU

### 2.2 Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı 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 2018 tarihi itibarıyla tutarları Aralık 2018'de gerçekleştirilen ekspertiz rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2018
1 Ocak açılış bakiyesi	171.466.975
Yıl içinde alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.008.500
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	(3.060.000)
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları	465.000
Değerleme etkisi	32.120.755
31 Aralık 2018 bakiyesi	202.001.230

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2018 YILI FAALİYET RAPORU

### İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM

İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi,

- 20.284 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 265 Ada 6 Parselde kayıtlı A1 ve A9 olarak adlandırılan villa tipi bloklar ile D blokta yer alan 9, E blokta yer alan 3 adet ticari ünite,
- 11.546 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 267 Ada, 3 Parselde kayıtlı F blokta 21 adet ticari ünite,
- 19.370 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 268 Ada 1 Parselde kayıtlı G blokta 10, H blokta 7 adet ticari ünite olmak üzere,

Toplam 52 adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

26 Aralık 2017 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 1.245.000 TL olan F Blok'ta konumlu 40-41-42 nolu toplam 3 bağımsız bölümler, 16 Nisan 2018 tarihinde 1.245.000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

26 Aralık 2017 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 205.000 TL olan F Blok'ta konumlu 45 nolu bağımsız bölüm, 04 Haziran 2018 tarihinde 211.865 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

26 Aralık 2017 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 175.000 TL olan F Blok'ta konumlu 52 nolu bağımsız bölüm, 06 Haziran 2018 tarihinde 194.444 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

26 Aralık 2017 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 215.000 TL olan F Blok'ta konumlu 49 nolu bağımsız bölüm, 09 Temmuz 2018 tarihinde 220.339 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

26 Aralık 2017 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 410.000 TL olan F Blok'ta konumlu 35-36 nolu bağımsız bölümler, 10 Ağustos 2018 tarihinde 500.000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

26 Aralık 2017 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 605.000 TL olan F Blok'ta konumlu 32-33-34 nolu bağımsız bölümler, 17 Ağustos 2018 tarihinde 685.185 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

26 Aralık 2017 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 205.000 TL olan F Blok'ta konumlu 47 nolu bağımsız bölüm, 03 Ekim 2018 tarihinde 277.778 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

Bu bölüm 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 21 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 77.920.000 TL (31 Aralık 2017: 73.380.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### ANKARA- GÖKSU AVM

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 90.679 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu 42 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.

26 Şubat 2018 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 525.000 TL olan 2.kat 91 nolu bağımsız bölüm, 9 Temmuz 2018 tarihinde 501.000 TL tutara satın alınmıştır.



# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2018 YILI FAALİYET RAPORU

19 Nisan 2018 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 360.000 TL olan 2.kat 122 nolu bağımsız bölüm, 9 Temmuz 2018 tarihinde 157.500 TL tutara satın alınmıştır.

Bu bölüm 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 14 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 48.073.093 TL (31 Aralık 2017: 41.209.293 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### **ANKARA -METROKENT AVM**

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 30.171 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 46477 ada 1 parselde kayıtlı, C Blok'ta konumlu 24 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Dönem içinde bağımsız 5,10,18, 25, 26 ve 28 bölümlerin kullanıma hazır hale getirmek için harcanan 465.000 TL (KDV hariç) inşaat ve dekorasyon masrafı aktifleştirilmiştir.

10 Nisan 2018 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 270.000 TL olan 1.kat 32 nolu bağımsız bölüm, 13 Eylül 2018 tarihinde 350.000 TL tutara satın alınmıştır.

Bu bölüm 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 14 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 20.116.137 TL (31 Aralık 2017: 17.254.682 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### **ANKARA - C BLOK İŞ MERKEZİ (METROKENT KONSEPT MAĞAZA)**

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 2.914 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 46480 ada 1 parselde kayıtlı, C Blok'ta konumlu 26 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Bu bölüm 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 14 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 7.825.000 TL (31 Aralık 2017: 6.770.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### **ANKARA -KREŞ / ANA OKULU**

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 2.490 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 46480 ada 1 parselde kayıtlı, A Blok Eğitim Tesisi niteliğindeki bir adet taşınmazdan oluşmaktadır.

Bu bölüm 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 14 Aralık 2018 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 5.227.000 TL (31 Aralık 2017: 4.453.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2018 YILI FAALİYET RAPORU

### 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 2018 tarihi itibarıyla, 27 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 42.840.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir (31 Aralık 2017 : 28.400.00 TL)

### BODRUM PROJESİ

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevkiinde toplam 23.768,38 m2 alanda Ataman Turizm ve Ticaret A.Ş. ile "Arsa Devri Karşılığı Kar Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır.

Ayrıca Şirket, aynı proje alanında 24 Kasım 2017 tarihi itibarıyla, proje alanını 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 44.122.886 TL (6.348.160 Avro) alım bedeli üzerinden satın almıştır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla proje ile ilgili stoklar kaleminde aktifleştirilen harcamalar tutarı 74.144.630 TL'dir (31 Aralık 2017: 33.912.499 TL'dir).

### TARABYA PROJESİ

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde proje geliştirmek üzere, bu parseller üzerindeki Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile tesis edilmiş hak ve yükümlülükler imzalanan devir sözleşmesi ile 48 ay vadeli 47 milyon USD karşılığı devir alınarak "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla proje ile ilgili stoklar kaleminde aktifleştirilen harcamalar tutarı 185.018.418 TL'dir (31 Aralık 2017: Yoktur).

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**2018 YILI FAALİYET RAPORU**

<b>Deniz GYO - Mülk Portföyü</b>									
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	29,475,000	14 adet	196,616	
		268	1	17 adet	2,854 m2	38,823,000	17 adet	279,175	
		267	3	21 adet	1,416 m2	9,622,000	12 adet	57,430	
	<b>Bahçeşehir Toplam</b>				<b>52 adet</b>	<b>7,360 m2</b>	<b>77,920,000</b>	<b>43 adet</b>	<b>533,221</b>
İstanbul	Karaköy Binası	94	141	5 adet	1,998 m2	42,840,000	5 adet	195,120	
Ankara	Eryaman-Göksu AVM	48147	1	42 adet	10,030 m2	48,073,094	32 adet	355,415	
Ankara	Eryaman-MetroKent AVM	46477	1	24 adet	4,773 m2	20,116,136	18 adet	108,002	
Ankara	Eryaman-MetroKent Anaokulu	46480	1	1 adet	2,490 m2	5,227,000	1 adet	28,760	
	Eryaman-MetroKent Kreş	46480	1	26 adet	2,914 m2	7,825,000	26 adet	47,933	
<b>Genel Toplam</b>				<b>150 adet</b>	<b>29,565 m2</b>	<b>202,001,230</b>	<b>125 adet</b>	<b>1,268,451</b>	

**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. (Ernst&Young Global Limited'in üye şirketi) tarafından denetlenmektedir.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2018 YILI FAALİYET RAPORU

### 4.3 Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi'nde 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 2017 : -).

Gündem Otel Turizm A.Ş. şirketi ile kolaylaştırılmış usulde birleşme işleminin tescili için yapılan başvuru 23 Mart 2018 tarihi itibarıyla İstanbul Ticaret Sicilinde tescil edilip, şirketlerin Devralma Yolu ile Birleşme işlemleri Mart 2018'de tamamlanmıştır.

### 4.4 Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ilişkili taraftan üzerindeki Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde yer alan tüm hak ve yükümlülüklerinin yapılan Devir Sözleşmesi ile devir alınması işlemine ilişkin olarak söz konusu işlemin SPK'nın II-23.1 Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde yer alan "Ayrılma Hakkının Kullanılması" başlıklı 9'uncu maddesine göre işlem'in onaylandığı 1 Haziran 2018 tarihindeki Şirket genel kurul toplantısına katılıp ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri 763.287 TL nominal paylarını 1 TL nominal değerli her bir pay için 3,2342 TL ayrılma hakkı fiyatı üzerinden geri alım yapmıştır.

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

Yoktur.

### 4.6 Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek mevzuat değişiklikleri

Yoktur.

### 4.7 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 2018 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 2018 tarihi itibarıyla dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2018 YILI FAALİYET RAPORU

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 2018 tarihi itibariyle 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 2018 tarihi itibariyle 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 2018 tarihi itibariyle dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

**4.8** Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar  
Yoktur.

**4.9** 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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ilişkili taraftan üzerindeki Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde yer alan tüm hak ve yükümlülüklerinin yapılan Devir Sözleşmesi ile devir alınması işleminin onaya sunduğu olağanüstü genel kurul toplantısını 01.06.2018 tarihinde yapıldı. Söz konusu ilişki taraf işlemi, olağanüstü genel kurul tarafından onaylandı.

**4.10** Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler  
Yoktur.

**4.11** 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.

**4.12** Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; 4.10'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 uğratarak uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği

Yoktur.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2018 YILI FAALİYET RAPORU

### 4.13 İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Denizbank Maslak Ticari Şubesi vadesiz mevduat hesabı	16.906
Denizbank Maslak Ticari Şubesi vadeli mevduat hesabı	23.467.421
Denizbank Maslak Ticari Şubesi tahsil çekleri	593.454
	<b>24.077.781</b>

<b>İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	364.558
Denizbank A.Ş. (kira gideri)	91.818
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	39.326
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtmaları)	42.068
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	21.274
Denizbank A.Ş. (İç Kontrol gideri)	16.000
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	1.081.894
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	381.559
İntertech Bilgi İşlem ve Paz.Tic. A.Ş. (E-Defter uygulaması ücreti)	5.007
	<b>2.043.504</b>

<b>İlişkili taraflardan alınan gelirler</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>
Denizbank A.Ş. (faiz gelirleri)	1.509.101
Denizbank A.Ş. (kira gelirleri)	567.632
	<b>2.076.733</b>

## 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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle finansal durum tablosu

<b>Finansal Durum Tablosu</b>	<b>Cari Dönem 31 Aralık 2018</b>	<b>Geçmiş Dönem 31 Aralık 2017</b>
Dönen varlıklar	71.737.928	18.279.772
Nakit ve nakit benzerleri	23.484.327	16.401.225
Ticari alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.238.618	534.269
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	287	-
Peşin ödenmiş giderler	47.014.696	1.344.278

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2018 YILI FAALİYET RAPORU

Duran varlıklar	491.588.580	231.681.287
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.041	1.045
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	202.001.230	171.466.975
Stoklar	259.163.048	33.912.499
Maddi duran varlıklar	337.039	116.663
Maddi olmayan duran varlıklar	-	15
Diğer duran varlıklar	30.086.222	26.184.090
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>563.326.508</b>	<b>249.961.059</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>109.671.004</b>	<b>13.163.278</b>
Ticari borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	68.427	641.008
Kısa vadeli borçlanmalar		
- İlişkili taraflara borçlanmalar	807.140	5.359.141
- İlişkili olmayan taraflardan borçlanmalar	97.293.322	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa vadeli kısmı		
- İlişkili taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım	79.570	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	678.005	579.107
Ertelenmiş Gelirler	1.090.399	875.059
Diğer kısa vadeli karşılıklar		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	499.937	113.901
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	74.000	81.400
Diğer borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9.080.204	5.513.662
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>204.981.249</b>	<b>23.860.973</b>
Diğer borçlar		
- İlişkili taraflara diğer borçlar	160.800.625	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	25.034.200	23.646.011
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
- İlişkili taraflara Uzun Vadeli Borçlar	142.980	-
Uzun vadeli karşılıklar		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	282.068	214.962
Ertelenmiş Giderler	18.721.376	-
<b>Özkaynaklar</b>	<b>248.674.255</b>	<b>212.936.808</b>
Ödenmiş sermaye	50.000.000	50.000.000
Geri alınan paylar (-)	(763.287)	-
Paylara ilişkin primler/iskontolar	52.530.224	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	52.951.356	37.163.514
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(37.549)	-
Net dönem (zararı) / karı	38.243.618	15.787.842
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>563.326.508</b>	<b>249.961.059</b>

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2018 YILI FAALİYET RAPORU

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu

Konsolide Gelir Gider Tablosu	Cari Dönem 31 Aralık 2018	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2017
<b>Kar veya zarar kısmı</b>		
Hasılat	14.400.771	13.934.139
Satışların maliyeti (-)	(3.957.584)	(3.346.209)
<b>Brüt (Zarar)/ Kar</b>	<b>10.443.187</b>	<b>10.587.930</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(5.224.728)	(4.605.380)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(1.511.096)	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	546.866	1.111.945
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	(12.160)	(11.771)
<b>Esas faaliyet zararı/(karı)</b>	<b>4.242.069</b>	<b>7.082.724</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	32.395.366	6.539.975
<b>Finansal gider öncesi faaliyet karı/zararı</b>	<b>36.637.435</b>	<b>13.622.699</b>
Finansal gelirler	14.142.658	2.411.738
Finansal giderler (-)	(12.536.475)	(246.595)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı/(karı)</b>	<b>38.243.618</b>	<b>15.787.842</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem zararı/(karı)</b>	<b>38.243.618</b>	<b>15.787.842</b>
Pay başına kayıp/kazanç	0,77673	0,31576
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	(37.549)	
<b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>	<b>38.206.069</b>	<b>15.787.842</b>

Finansal performans ve başlıca finansal göstergeler:

		31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Toplam Aktifler	:	563.326.508 TL	249.961.059 TL
Özkaynaklar	:	248.674.255 TL	212.936.808 TL
Net Kar/(Zarar)	:	38.243.618 TL	15.787.842 TL
Hisse Başına Kar	:	0.77673 TL	0.31576 TL
Aktif Karlılığı	:	6,79 %	6,32 %
Özkaynak Karlılığı	:	15,38 %	7,41 %



# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2018 YILI 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 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Toplam Varlıklar	563.326.508 TL	249.961.059
Özkaynaklar	248.674.255 TL	212.936.808
Toplam Finansal Borç	98.243.442 TL	-
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	17,44 %	-

Gelir Tablosu Özet Verileri	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Hasılat	14.400.771	13.934.139
Satışların Maliyeti	(3.957.584)	(3.346.209)
Brüt Kar	10.443.187	10.587.930
Faaliyet Karı	4.242.069	7.082.724
Toplam Kapsamlı Gelir	38.206.069	15.787.842
Brüt Kar / Satışlar (%)	72,52 %	75,99 %
Net Kar / Özkaynaklar (%)	15,38 %	7,41 %

- 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.

- 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 A.Ş.

## 2018 YILI FAALİYET RAPORU

### DENİZ GAYRİMEKUL 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.

âr 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.

Şirket'in 29 Mart 2018 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul'unda;

Şirketimizin 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı tebliğ hükümlerine uygun hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan finansal tablolarında 15.787.842 TL kar oluşmasına karşılık, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlara göre 2.704.492,06 TL dönem karı oluşmasına karşın, VUK hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımızda (5.565.243,10) TL Geçmiş Yıllar Dönem Zararı bulunması ve yasal kayıtlara göre "Dağıtılabilir dönem Karı" oluşmaması sebebiyle, kâr dağıtım yapılmamasına ve yasal kayıtlarda bulunan zarar tutarının "Geçmiş Yıllar Zararları" 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 2018 - 31 Aralık 2018 faaliyet dönemini 38.243.618 TL kar ile kapatmıştır.

### **Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:**

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem zararı (3.424.893) TL (31 Aralık 2017: 2.704.492 TL dönem zararı) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 3.088.771 TL'dir (31 Aralık 2017: 6.513.664 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 rayıç 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 tespiti, 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 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 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 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla net kar rakamı 38.243.618 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** Bağlılık Raporu :

### **Bağlılık 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 2018 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 Bağlı Şirket Raporu'nun sonuç bölümünde;*

*“Şirketimizin, ana ortağı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ve Denizbank Finansal Hizmetler Grubu şirketleri arasında 2018 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 2018 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.**  
**2018 YILI FAALİYET RAPORU**

<b>Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü</b>				
	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	23.484.327	16.373.293
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	461.164.278	175.936.655
<b>C</b>	İştirakler	Md.24/(b)	-	29.439.592
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		78.677.903	28.183.060
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>563.326.508</b>	<b>249.932.600</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md.31	98.243.442	34.024.257
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	160.800.625	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	Md.31	250.015.194	212.936.808
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		54.267.247	2.971.535
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>563.326.508</b>	<b>249.932.600</b>
	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	23.439.779	16.352.423
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md.31	3.060.000	125.000
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	13.843.013	16.372.891

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**2018 YILI FAALİYET RAPORU**

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>	<b>Asgari / Azami Oran</b>
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	82%	70%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	4%	18%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	105%	16%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	4%	7%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	2%	7%	≤ %10

### 8. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU HAKKINDA BİLGİLENDİRME

Halka açık bir sermaye piyasası kurumu olarak kurumsal yönetim uygulamalarının önemini bilincinde olan Şirketimiz,, 01.01.2018-31.12.2018 faaliyet döneminde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği(II-17.1) ve ekindeki Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasına önem vermiştir.

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.

10.01.2019 tarih ve 2019/2 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteninde yayımlanan Kurul kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, yapılan Kurumsal Yönetim Raporlaması Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" (URF) ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmıştır. KAP açıklaması yapılan Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" (KYBF) ektedir.

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ile Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şirket internet sitesinde ([www.denizgyo.com.tr](http://www.denizgyo.com.tr)) "Yatırımcı Köşesi" başlığı altında "Faaliyet Raporları"na tıklanarak görüntülenebilecektir.



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**Kurumsal Yönetim Uyum Raporu**  
**2018 - Yıllık Bildirim**

**Özet Bilgi**

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu-31Aralık2018





İlgili Şirketler □

İlgili Fonlar □

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
<b>Kurumsal Yönetim Uyum Raporu</b>						
<b>1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI</b>						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
<b>1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI</b>						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
<b>1.3. GENEL KURUL</b>						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklemek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	Böyle bir durum oluşmamıştır.
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					Toplantıya katılmak isteyen menfaat sahiplerinin toplantı öncesinde Şirkete taleplerini iletmeleri durumunda gözlemci olarak katılmalarında bir engel bulunmamaktadır.
<b>1.4. OY HAKKI</b>						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.	X					
<b>1.5. AZLIK HAKLARI</b>						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Ana sözleşmemizde Sermaye Piyasası mevzuatında yer alan azlık tanımı haricinde bir azlık tanımı bulunmamaktadır.
<b>1.6. KAR PAYI HAKKI</b>						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.					X	
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					

<b>1.7. PAYLARIN DEVRİ</b>						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
<b>2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ</b>						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.		X				Şirket internet sitesini İngilizce olarak da düzenlemekte olup Türkçe içeriğin büyük çoğunluğu İngilizce olarak yer almaktadır.
<b>2.2. FAALİYET RAPORU</b>						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmayı temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilke de yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
<b>3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI</b>						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.			X			Menfaat sahiplerine yönelik özel bir politikamız bulunmamakta, menfaat sahiplerinin hakları genel düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
<b>3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ</b>						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.			X			Konuya ilişkin bir şirket içi bir düzenleme bulunmamaktadır. Yıl içerisinde, zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.			X			Uygulanması zorunlu olmayan ilkedir. Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürlerin şirket kurumsal internet sitesinde yayımlanmasına ihtiyaç duyulmamıştır. Bu ilkeye uymama dolayısıyla herhangi bir çıkar çatışması olmamıştır.
<b>3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI</b>						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X					
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlenmektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.			X			Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması sebebiyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.			X			Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması sebebiyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
<b>3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER</b>						
3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.			X			Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması sebebiyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.			X			Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması sebebiyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.			X			Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması sebebiyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.			X			Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması sebebiyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
<b>3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK</b>						
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X					
<b>4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ</b>						
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
<b>4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI</b>						
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür ) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.			X			Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması sebebiyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
<b>4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI</b>						
						Şirketin bu konuda bir politikası olmamakla beraber, Yönetim

4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Kurulumuzda bir kadın üye bulunmaktadır. Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması sebebiyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
<b>4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ</b>						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.			X			Konuya ilişkin bir süre tanımlanmamıştır fakat gerekli bilgilerin toplantı öncesinde makul bir süre içinde Yönetim Kurulu üyelerimize ulaştırılmasına azami gayret gösterilmektedir.
4.4.3 - Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.			X			Böyle bir bildirim olmadı. Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması sebebiyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6 -Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X			Mevzuat hükümleri haricinde özel bir sınırlama bulunmamaktadır. Tüm üyelerin özgeçmişleri ve aldıkları görevler faaliyet raporlarında yer almaktadır. Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması sebebiyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
<b>4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER</b>						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim kurulunun beş üyeden oluşması, komitelerin kuralları ve komite başkanlarının bağımsız üyelere oluşması gerekliliği vb. nedenleriyle, Yönetim kurulu üyeleri birden fazla komitede görev almak zorunda kalmaktadırlar. Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması sebebiyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.			X			Komiteler danışmanlık hizmeti almamıştır. Yıl içerisinde, zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.			X			Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması sebebiyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
						Denetim Komitesi toplantı tutanakları iletmiştir. Riskin Erken Saptanması Komitesi

4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X				toplantı tutanakları hakkında yönetim kuruluna toplantılarında sözlü olarak bilgi verilmiştir. Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması sebebiyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
<b>4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR</b>					
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X		Yönetim kurulu performans değerlendirmesi yapılmamaktadır. Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması sebebiyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X				
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.			X		Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler faaliyet raporunda toplu olarak belirtilmektedir. Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması sebebiyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

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

## **Kurumsal Yönetim Bilgi Formu**

### **2018 - Yıllık Bildirim**

**Özet Bilgi**

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF)-31Aralık2018



## 1. PAY SAHİPLERİ

İlgili Şirketler □

İlgili Fonlar □

1. PAY SAHİPLERİ	
<b>1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması</b>	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	Yoktur
<b>1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı</b>	
Özel denetçi talebi sayısı	Yoktur
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	Yoktur
<b>1.3. Genel Kurul</b>	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/662868">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/662868</a>
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Sunulmadı
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/680152">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/680152</a> , <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/680158">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/680158</a>
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yoktur
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde yoktur.
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	29.03.2018 tarihinde yapılan 2017 yılına ait olağan genel kurul toplantısında Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı, Başkan Vekili ve Genel Müdürü, Bağımsız Denetim Şirketi Temsilcisi, Aracı Kurum Temsilcisi, yetkili şirket personeli hazır bulunmuşlardır.
<b>1.4. Oy Hakları</b>	

Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır (No)
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	--
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	% 0
<b>1.5. Azlık Hakları</b>	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır (No)
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	--
<b>1.6. Kar Payı Hakkı</b>	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı Köşesi / Politikalar
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	6. md - Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2017 yılı bilançosuna göre tahakkuk eden karı hakkında karar alınması hususunda Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından bir teklif verildiği görüldü. Teklifin okunmasını takiben başka bir teklifin olmadığına anlaşılması üzerine, Başkan teklifi oya sundu. Şirketimizin 01.01.2017-31.12.2017 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ' nun II-14.1 sayılı tebliğ kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/ Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formata uygun olarak hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan (solo) finansal tablolarına göre, 2017 yılı faaliyetlerinden 15.787.842 TL dönem karı , Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlara göre 2.704.492,06 TL dönem karı gerçekleşmiş olmasına karşın, VUK hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımızda ( 5.565.243,10)TL Geçmiş Yıllar Dönem Zararı



	bulunması ve yasal kayıtlara göre “ Dağıtılabılır Dönem Karı” oluşmaması sebebiyle kâr dağıtımı yapılmamasına, yasal kayıtlarımızda bulunan kar tutarının “Geçmiş Yıllar Zararları” hesabına aktarılmasına ve buna istinaden hazırlanan ekteki “2017 yılı Kâr Dağıtım Tablosu”nun onaylanmasına, katılanların OYBİRLİĞİ ile karar verildi.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/671471">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/671471</a>

#### Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
29/03/2018	0	% 88,85	% 0	% 88,85	Yatırımcı Köşesi / Genel Kurul Bilgileri	Yatırımcı Köşesi / Genel Kurul Bilgileri	10	16	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/671471">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/671471</a>
01/06/2018	0	% 92,65	% 1,66	% 90,99	Yatırımcı Köşesi / Genel Kurul Bilgileri	Yatırımcı Köşesi / Genel Kurul Bilgileri	3,4	16	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/686589">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/686589</a>

## 2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	
<b>2.1. Kurumsal İnternet Sitesi</b>	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Yatırımcı Köşesi / Esas Sözleşme - İzahname-Sirküler - Ticaret Sicil Bilgileri - Bağımsız Denetim Şirketi Bilgileri - Finansal Tablolar - Faaliyet Raporları - Genel Kurul Bilgileri - Genel Kurul İç Yönerge - Komiteler - Politikalar - Yönetmelikler - Gayrimenkul Değerleme Raporları - Duyurular - Yatırımcı İlişkileri Bölümü - Sürekli Bilgilendirme
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	Yatırımcı KçSürekli Bilgilendirme
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe ve İngilizce
<b>2.2. Faaliyet Raporu</b>	
<b>2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları</b>	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	1.5 Şirketin yönetim organı, üst düzey yöneticileri ve personel sayısı ile ilgili bilgiler - 1.5.1 Yönetim Kurulu
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	1.5 Şirketin yönetim organı, üst düzey yöneticileri ve personel sayısı ile ilgili bilgiler - 1.5.3 Şirketin Denetim Komitesi - 1.5.4 Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi - 1.5.5 Şirketin Riskin Erken Saptanması Komitesi
	1.5 Şirketin yönetim organı, üst düzey

c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	yöneticileri ve personel sayısı ile ilgili bilgiler - 1.5.1 Yönetim Kurulu
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER - 4.6 Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek mevzuat değişiklikleri
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER - 4.7 Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur.
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur.
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur.

## 3. MENFAAT SAHİPLERİ

3. MENFAAT SAHİPLERİ	
<b>3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası</b>	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Tazminat politikası bulunmamaktadır.
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	Yoktur.
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetim Komitesi
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	denizgyo@denizbank.com
<b>3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi</b>	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Bulunmamaktadır.
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Bulunmamaktadır.
<b>3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası</b>	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Bulunmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Bulunmamaktadır.
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor (There isn't an employee stock ownership programme)
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Bulunmamaktadır.
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	Bulunmamaktadır.
<b>3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk</b>	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Bulunmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Bulunmamaktadır.

İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler

Yolsuzlukla mücadele için alınan önlemlere " Yolsuzlukla Mücadele Politikası" başlığı altında yer verilmiştir. ( [http://www.denizgyo.com.tr/Sites/1/upload/files/yolsuzlukla\\_-mucadele-politikasi-859.pdf](http://www.denizgyo.com.tr/Sites/1/upload/files/yolsuzlukla_-mucadele-politikasi-859.pdf) )

## 4. YÖNETİM KURULU-I

4. YÖNETİM KURULU-I	
<b>4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları</b>	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	Bulunmamaktadır.
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır (No)
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet (Yes)
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyesi bulunmamaktadır.
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	Üç aylık dönemler itibariyle Yönetim Kurulu'na "İç Kontrol Raporları" sunulmaktadır.
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	4.2 Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
Yönetim kurulu başkanının adı	Tanju KAYA
İcra başkanı / genel müdürün adı	Mehmet ÇİTİL - Genel Müdür
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdür aynı kişi değildir.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin % 25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Yoktur.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Kadın üye sayısı 1 - Kadın üye oranı %20

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Tanju KAYA	İcrada Görevli Değil ( Non-executive )	Bağımsız üye değil ( Not independent director)	29/03/2017	--	-	-	Evet (Yes)
Mehmet AYDOĞDU	İcrada Görevli Değil ( Non-executive )	Bağımsız üye değil ( Not independent director)	29/03/2017	--	-	-	Evet (Yes)
Ali Murat DİZDAR	İcrada Görevli Değil ( Non-executive )	Bağımsız üye değil ( Not independent director)	29/03/2017	--	-	-	Evet (Yes)
Behzat YILDIRIMER	İcrada Görevli Değil ( Non-executive )	Bağımsız üye ( Independent director)	29/03/2017	Faaliyet raporunda yer almaktadır.	Değerlendirildi ( Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
Özlem ÇÖRTOĞLU	İcrada Görevli Değil ( Non-executive )	Bağımsız üye ( Independent director)	29/03/2017	Faaliyet raporunda yer almaktadır.	Değerlendirildi ( Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)

## 4. YÖNETİM KURULU-II

4. YÖNETİM KURULU-II	
<b>4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli</b>	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	38
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır (No)
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	Belli bir süre tanımlanmamıştır. Bilgi ve belgelerin toplantı öncesi makul bir süre içinde üyelerimize sunulmasına azami gayret gösterilmektedir.
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	İlgili hususlar "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde bulunan esas sözleşmenin 15. maddesinde yer almaktadır.
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Böyle bir politika bulunmamaktadır.
<b>4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler</b>	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	1.5 Şirketin yönetim organı, üst düzey yöneticileri ve personel sayısı ile ilgili bilgiler - 1.5.3 Şirketin Denetim Komitesi - 1.5.4 Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi - 1.5.5 Şirketin Riskin Erken Saptanması Komitesi
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/596887">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/596887</a>

### Yönetim Kurulu Komiteleri-I




Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Denetim Komitesi ( Audit Committee)		Behzat YILDIRIMER	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi ( Board member)
Denetim Komitesi ( Audit Committee)		Özlem ÇÖRTOĞLU	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi ( Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee )		Behzat YILDIRIMER	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi ( Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee )		Tanju KAYA	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi ( Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee )		Mehmet AYDOĞDU	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi ( Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee )		Baykal KARACAOĞLU	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi ( Committee of Early Detection of Risk)		Özlem ÇÖRTOĞLU	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi ( Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi ( Committee of Early Detection of Risk)		Ali Murat DİZDAR	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi ( Board member)

## 4. YÖNETİM KURULU-III

4. YÖNETİM KURULU-III	
<b>4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II</b>	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	1.5.3 Şirketin Denetim Komitesi
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	1.5.4 Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Aday Gösterme Komitesinin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	1.5.5 Şirketin Riskin Erken Saptanması Komitesi
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Ücret Komitesinin görevlerini Kurumsal Yönetim Komitesi yürütmektedir.
<b>4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar</b>	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Şirketi operasyonel ve finansal performans hedefleri faaliyet raporunda belirtilmemiştir.
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı Köşesi - Politikalar - Ücret Politikası
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

### Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komiteleri-II					

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi (Audit Committee)		% 100	% 100	5	5
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		% 75	% 25	2	Yönetim Kurulu toplantılarında sözlü bilgi sunulmaktadır.
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		% 100	% 50	6	6