

**DENİZ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

**01.01.2020 - 30.06.2020**  
Dönemi

**FAALİYET RAPORU**

24 Temmuz 2020

## ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

### Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 25 Temmuz 2020 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.  
Member of DELLOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED



Özkan Yıldırım, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 25 Temmuz 2020

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 Haziran 2020 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

### İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                                          |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. GENEL BİLGİLER</b> .....                                                                                                                                                                           | <b>4</b>  |
| 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         |
| <b>1.3.1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE DÖNEM İÇİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER</b> .....                                                                                                                                | <b>5</b>  |
| <b>1.3.2 ŞİRKETİN SERMAYE, ORTAKLIK YAPISI İLE BUNLARA İLİŞKİN DÖNEM İÇİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER</b> .....                                                                                                    | <b>5</b>  |
| 1.4 İmtiyazlı paylara ve payların oy haklarına ilişkin bilgiler .....                                                                                                                                    | 6         |
| 1.5 Şirketin yönetim organı, üst düzey yöneticileri ve personel sayısı ile ilgili bilgiler .....                                                                                                         | 6         |
| 1.5.1 Yönetim Kurulu .....                                                                                                                                                                               | 6         |
| 1.5.2 Şirketin Bağımsız Dış Denetim Firması .....                                                                                                                                                        | 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        |
| <b>2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR</b> .....                                                                                                                   | <b>13</b> |
| 2.1 Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları .....                                                                                                  | 13        |
| 2.2 Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler .....                                  | 13        |
| <b>3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI</b> .....                                                                                                                                             | <b>13</b> |
| 3.1 Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları ve Sonuçları .....                                                                                                                                               | 13        |
| <b>4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER</b> .....                                                                                                                            | <b>13</b> |
| 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 .....                                                                              | 18        |
| 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 .....                                                                                                           | 19        |
| 4.6 Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek mevzuat değişiklikleri .....                                                                                                                       | 19        |
| 4.7 Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler .....                                                    | 20        |
| 4.8 Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar .....                                          | 20        |

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 Haziran 2020 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 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 .....                                                                                                                                                                                                             | 20        |
| 4.10 Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                | 20        |
| 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 .....                                                                                  | 20        |
| 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 uğrattığı ve uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği ..... | 21        |
| 4.13 İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 21        |
| <b>5. FİNANSAL DURUM .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>22</b> |
| 5.1 Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu .....                                                                                                                                                                                                                   | 25        |
| 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 .....                                                                                                                                           | 25        |
| 5.3 Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                | 25        |
| 5.4 Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 25        |
| 5.5 Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımını yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri .....                                                                                                                                                                                                                                                                   | 25        |
| <b>6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>27</b> |
| 6.1 Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 27        |
| 6.2 Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 27        |
| 6.3 Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 27        |
| <b>7. DİĞER HUSUSLAR .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>28</b> |
| 7.1 Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 28        |
| 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 .....                                                                                                                                                                                                   | 28        |
| 7.3 Bağlılık Raporu : .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 28        |
| 7.4 Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 29        |

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 Haziran 2020 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

### 1. GENEL BİLGİLER

#### 1.1 Raporun ait olduğu dönem

Raporun Dönemi : 01 Ocak 2020 - 30 Haziran 2020

#### 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 : 1.000.000.000 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)

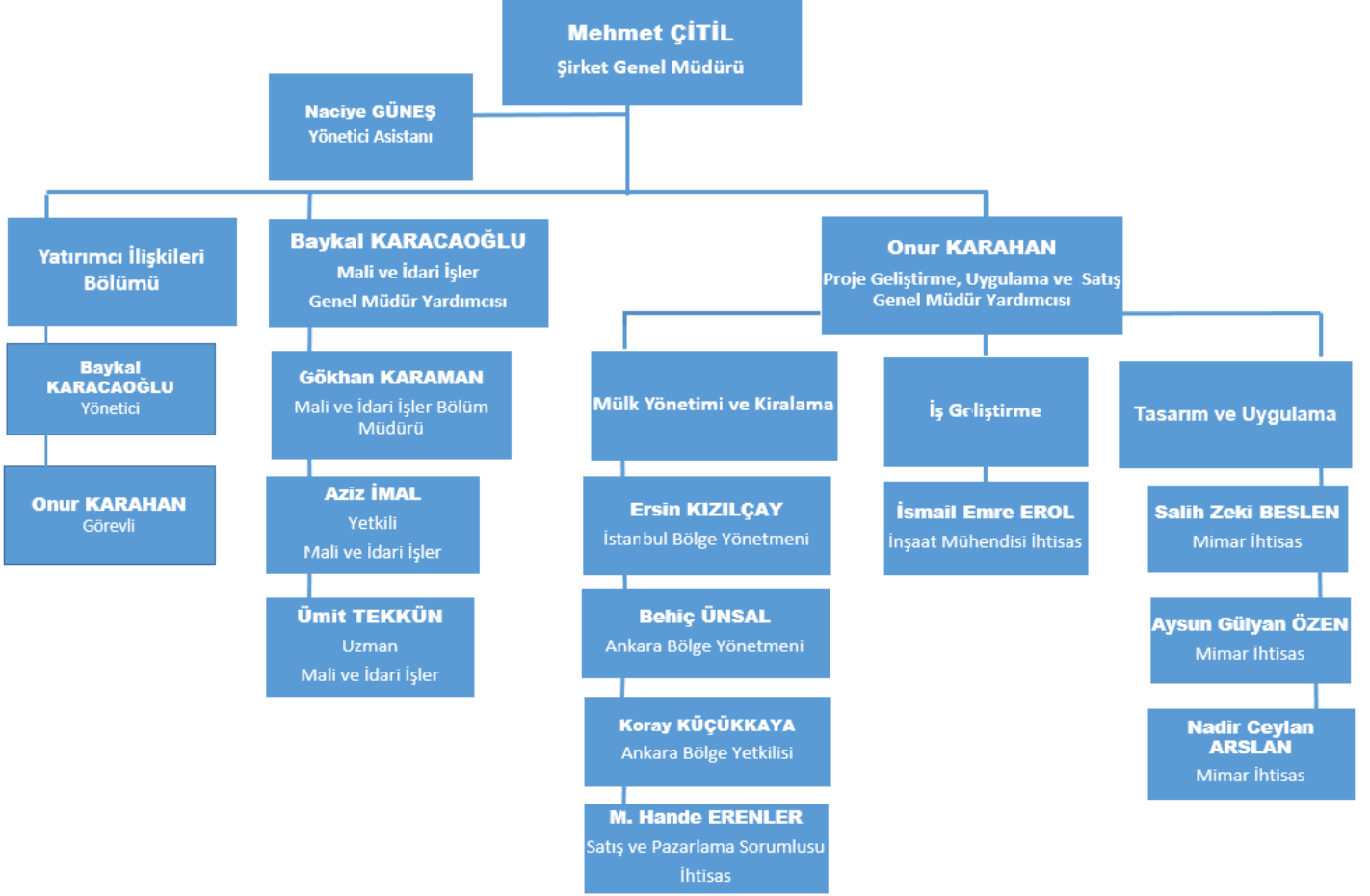
İnternet Adresi : <http://www.denizgyo.com.tr>

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 Haziran 2020 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

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

#### 1.3.1 Şirketin organizasyonu ve dönem içindeki değişiklikler



Satış, Mülk Yönetimi ve Kiralama Bölümü'nde Satış ve Pazarlama Sorumlusu-İhtisas unvanı ile Munime Hande ERENLER 22.06.2020 tarihinde görevine başlamıştır.

Mali ve İdari İşler Bölümü'nde Bölüm Müdürü unvanı ile görev yapan Ziver Gökhan KARAMAN grup içi şirkette görev almak üzere 30.06.2020 tarihinde Şirketimizdeki görevinden ayrılmıştır.

#### 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.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 Haziran 2020 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

Şirketin ortaklık yapısı: (30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla)

| Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı             | Sermaye Payı (TL) | Sermaye Oranı (%) |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1- Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. | 38,518,507        | 77.04 %           |
| 2- Diğer                               | 11.481.493        | 22.96 %           |
| <b>TOPLAM</b>                          | <b>50,000,000</b> | <b>100 %</b>      |

### 1.4 İmtiyazlı paylara ve payların oy haklarına ilişkin bilgiler

Şirketin 5.000,-TL nominal değerli imtiyazlı (A) tipi pay bulunmaktadır. (A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

(A) grubu payların tamamı bilanço tarihi itibarıyla Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunmaktadır.

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

#### 1.5.1 Yönetim Kurulu

02.04.2020 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında, üç yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen altı üyeden oluşan Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

| Adı Soyadı              | Görevi        | Görev Süresi                 |           |
|-------------------------|---------------|------------------------------|-----------|
|                         |               | Başlangıç ve Bitiş Tarihleri |           |
| Tanju KAYA              | Başkan        | Nisan 2020                   | Mart 2023 |
| Mehmet AYDOĞDU          | Başkan Vekili | Nisan 2020                   | Mart 2023 |
| Ali Murat DİZDAR        | Üye           | Nisan 2020                   | Mart 2023 |
| Mehmet ÇİTİL            | Üye           | Nisan 2020                   | Mart 2023 |
| Dr.Muharrem Faik ÖZTUNÇ | Bağımsız Üye  | Nisan 2020                   | Mart 2023 |
| Sinan KAFADAR           | Bağımsız Üye  | Nisan 2020                   | Mart 2023 |

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 2020 - 30 Haziran 2020 döneminde 14 toplantı gerçekleştirmiştir.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 Haziran 2020 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri şu şekildedir.

### **Sn. Tanju KAYA (Yönetim Kurulu Başkanı) :**

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

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre : 6 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 : 6 yıl

### **Sn. Ali Murat DİZDAR (Yönetim Kurulu Üyesi) :**

1960 doğumlu olan DİZDAR, 1982 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde Hukuk alanında Lisans, 1985 yılında Özel Hukuk Bölümü Yüksek Lisans eğitimini tamamlamıştır. Kariyerine 1982 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde Asistan olarak başlayan Ali Murat DİZDAR, 1990-1998 yılları arasında Altheimer & Gray Şirketi'nde Hukuk Müşaviri, 1998-2001 yılları arasında Birleşik Türk Körfez Bankası'nda Hukuk Bölümü Müdürü, 2001 yılında Osmanlı Bankası'nda Hukuksal Danışmanlık Birim Yöneticisi, 2002 yılında Taib Yatırımbank'ta Hukuk Müşavirliği ile Risk Yönetim Komitesi Başkanlığı görevlerini üstlenmiştir.

2002-2003 yılları arasında DenizBank A.Ş. Hukuk Bölümü'nde Hukuk Kurumsal Bölüm Müdürü, 2003-2010 yılları arasında Hukuk Bölümü'nde Hukuk Grup Müdürlüğü görevlerini üstlenmiş olup, 2010'dan itibaren DenizBank A.Ş.'de Hukuk Baş Müşaviri olarak görevini sürdürmektedir.

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre : 3 yıl



# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 Haziran 2020 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

### **Sn. Mehmet ÇİTİL (Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür) :**

1987 yılında İTÜ Mimarlık fakültesi Mimarlık Bölümü'nü, 1988 yılında İ.Ü İşletme Fakültesi, İşletme İktisadi Enstitüsü, İşletmecilik ihtisas Programı'nı bitirdi. 1988 yılında İnterbank A.Ş. de İnşaat Bölümünde işe başladı. Mayıs 1997 de DenizBank'ın kurucu ekibiyle birlikte İnşaat Emlak Grup Müdürü olarak DenizBank A.Ş. transfer oldu. Mart 2013 yılında SPK' dan Değerleme Uzmanlığı Lisansı'nı aldı. 2009-2013 yılları arasında mevcut görevinin yanı sıra bankanın iştiraki olan PUPA A.Ş.'de yönetim kurulu üyesi yaptı. 26 Aralık 2013' de Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne Genel Müdür olarak atanmıştır ve görevini sürdürmektedir.

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre : 1 yıl

### **Sn. Dr. Muharrem Faik ÖZTUNÇ (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) :**

1987 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Bölümünden derece ile mezun oldu. Ardından İstanbul Üniversitesi Para ve Banka Bölümünde Yüksek Lisans ve Doktora eğitimlerini tamamladı. 1987-2000 yılları arasında Koç Holding'de Yetiştirme Elamanı-Denetim Uzmanı ve Koordinatör Yardımcısı olarak çalıştı. 2000 yılında Tofaş-Fiat Grubu ve Otasan-Ford Grubu Bölge Pazarlama Şirketleri'nin Koç Holding ile bileşmesi projesini yürüttü. Koç Holding'e bağlı Birmot Şirketi kuruluşunu yaparak Genel Müdür Baş Yardımcısı olarak atandı. 2005 yılına kadar otomotiv sektöründe hizmet veren Birmot şirketinde çalıştı. 2005 yılında Birmot şirketinden yine Koç Holding bünyesinde yer alan Divan şirketine Genel Müdür Yardımcısı olarak şirketin yeniden yapılanması sürecini yürütmek üzere atandı. Yatırım yapmadan otelcilikte büyüme modeli oluşturarak Şirketin büyümesini sağladı. Bu sistemle 2005'te 6 olan otel sayısı 10 yıl içinde 28'e yükseldi. Bu süre zarfında Divan markası tanıtıldı, yurt dışına açıldı. 2015 yılında idari görevlerinin bıraktı ve yine aynı şirket bünyesinde Danışmanlık hizmeti vermektedir.

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre : -- yıl

### **Sn. Sinan KAFADAR (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) :**

1964 yılında İstanbul'da doğdu. 1986 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesinden mezun oldu. Mimarlık kariyerine İstanbul'da başlayan Sinan KAFADAR, çalışmalarına Londra, Montreal ve Roma'da çeşitli mimarlık ofislerinde devam etti. 1990 yılında ortak olarak Metex Design Group'a katıldı. Turizm yapıları tasarımı ile başlayan çalışmaları yurtiçi ve yurtdışı otel projeleri ile sürerken Sinan KAFADAR; alışveriş merkezleri, konut projeleri ve eğitim yapıları ile ofis binaları konusundaki mimari ve iç mimari projeler üretmeye devam etmektedir

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: -- yıl

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 Haziran 2020 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

T.C.  
BEYOĞLU 48. NOTERLİĞİ  
Büyükdere Cad. Ecza Sk. N:4/48  
Polcenter - İSTANBUL  
Tel: 0212 325 00 71 Fax: 0212 325 00 72

ÖRNEKTİR

№ 28 18 5

26 Şubat 2020

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

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 hisimlarım 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 olunmadığı 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 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 edilmiş olduğumu,

beyan ederim.

Faik ÖZTUNÇ  
Yönetim Kurulu Bağımsız Üye Adayı



T.C.  
BEYOĞLU  
48. NOTERLİĞİ  
Polcenter-Levent-İST. Tel: 325 00 71

Bu belge, bu örnek ibraz edilen  
faaliyet raporuna bir nüshası  
olarak düzenlenmiştir.

BEYOĞLU 48. NOTERİ  
FETİH ÖZTUNÇ  
Vekili Katip  
HAZAL GÜZEL



# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 Haziran 2020 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

T.C.  
BEYOĞLU 48. NOTERLİĞİ  
Deniz Cad. Ecza Sk. N:4/48  
Büyükdere - Beşiktaş / İstanbul  
Tel: 0212-325 00 71 / 0212-325 00 72

ÖRNEKTİR

№ 28 18 4

26 Şubat 2020

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

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 bulunmadığımı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığımı 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 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 almıyordüğümü,

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

**Sinan KAFADAR**  
Yönetim Kurulu Bağımsız Üye Adayı



T.C.  
BEYOĞLU  
48. NOTERLİĞİ  
Deniz Cad. Ecza Sk. N:4/48  
Büyükdere - Beşiktaş / İstanbul  
Tel: 0212-325 00 71 / 0212-325 00 72  
Fotokopu, bir nüshadır.  
aslinin aynı olup, bir nüshadır.  
alınmıştır.  
BEYOĞLU 48. NOTERLİĞİ  
FERAİH TÜREL  
Vekili Katip  
HAZAL GÜZEL



# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 Haziran 2020 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

### 1.5.2 Şirketin Bağımsız Dış Denetim Firması

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
(Deloitte Touche Tohmatsu Üyesi)

### 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 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla üç defa toplanmıştır.

| Adı Soyadı                            | Görevi        |
|---------------------------------------|---------------|
| Muharrem Faik ÖZTUNÇ<br>Sinan KAFADAR | Başkan<br>Üye |

### 1.5.4 Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, şirketin kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla eğer varsa oluşan çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna Kurumsal Yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını koordine eder. Yönetim kurulunun 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                      |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Sinan KAFADAR<br>Tanju KAYA<br>Mehmet AYDOĞDU<br>Baykal KARACAOĞLU | Başkan<br>Üye<br>Üye<br>Üye |

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 Haziran 2020 Ara Dönemi 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 |
|----------------------|--------|
| Muharrem Faik ÖZTUNÇ | 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

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 16 kişidir.

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

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 Haziran 2020 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

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

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

Şirketimizin 02 Nisan 2020 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan karar gereği, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine bu görevleri nedeniyle aylık net 3.500 TL huzur hakkı ödenmekte, diğer Yönetim Kurulu Üyelerine herhangi bir ücret ve huzur hakkı ödenmemektedir.

| Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2020 |
|--------------------------------------------|----------------------------|
| Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar     | 1.014.892                  |

#### 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. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla tutarları Aralık 2019'da gerçekleştirilen ekspertiz rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 Haziran 2020 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

30 Haziran 2020 tarihinde sona eren yıla ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                     | 30 Haziran 2020 |
|---------------------------------------------------|-----------------|
| 1 Ocak açılış bakiyesi                            | 218.679.805     |
| Yıl içinde alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller   | -               |
| Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller  | -               |
| Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları | -               |
| Değerleme etkisi                                  | -               |
| 30 Haziran 2020 bakiyesi                          | 218.679.805     |

### İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM

İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 1987 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, 1988 267 Ada, 3 Parselde kayıtlı F blokta 13 adet ticari ünite ve 1989 268 Ada 1 Parselde kayıtlı G blokta 10, H blokta 7 adet ticari ünite olmak üzere, toplam 44 adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

2019 yılı içinde bağımsız bölümlerle ilgili olarak dekorasyon masrafı 17.716 TL imar barışı kapsamında 160.077 TL aktifleştirilmiştir.

Bu bölüm 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, 25 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 78.110.000 TL (31 Aralık 2019: 78.110.000 TL) olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

### ANKARA- GÖKSU AVM

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu 46 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

20.02.2019 ve 19.03.2019 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 520.000 TL olan 2.kat 123 nolu bağımsız bölüm, 19 Mart 2019 tarihinde 381.000 TL tutara satın alınmıştır.

20.02.2019 ve 09.05.2019 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 730.000 TL olan 36 nolu bağımsız bölüm, 08 Mayıs 2019 tarihinde 850.000 TL tutara satın alınmıştır.

10 Temmuz 2019 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 490.000 TL olan 59 nolu bağımsız bölüm, 11 Temmuz 2019 tarihinde 550.000 TL tutara satın alınmıştır.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 Haziran 2020 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

18 Temmuz 2019 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 550.000 TL olan 12 nolu bağımsız bölüm, 19 Temmuz 2019 tarihinde 649.000 TL tutara satın alınmıştır.

2019 yılı içinde 21, 36, 116 ve 123 numaralı bağımsız bölümlerin kullanıma hazır hale getirmek için harcanan 86.450 TL inşaat ve dekorasyon masrafı ve imar barışı kapsamında 481.517 TL ile aktifleştirilmiştir.

Bu bölüm 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, 24.12.2019 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 52.204.805 TL (31 Aralık 2019: 52.204.805 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### **ANKARA - METROKENT ÇARŞI**

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 46477 ada 1 parselde kayıtlı, C Blok'ta konumlu 24 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

2019 yılı içinde 1 ve 28 numaralı bağımsız bölümlerin kullanıma hazır hale getirmek için harcanan 31.000 TL inşaat ve dekorasyon masrafı ile aktifleştirilmiştir.

Bu bölüm 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, 23 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 22.245.000 TL (31 Aralık 2019: 22.245.000 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 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, 23 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 8.420.000 TL (31 Aralık 2019: 8.420.000 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 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, 23 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 5.700.000 TL (31 Aralık 2019: 5.700.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.



# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 Haziran 2020 Ara Dönemi 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 komple bina niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Bu bölüm, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, 24 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 52.000.000 TL (31 Aralık 2019: 52.000.00 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### 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 6.348.160 Avro alım bedeli üzerinden satın almıştır.

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla proje ile ilgili stoklar kaleminde aktifleştirilen harcamalar tutarı 257.364.880 TL'dir (31 Aralık 2019: 205.820.779 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.

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla proje ile ilgili stoklar kaleminde aktifleştirilen harcamalar tutarı 331.721.826 TL'dir (31 Aralık 2019: 308.950.324 TL).

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 Haziran 2020 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU**

| <b>Deniz GYO - Mülk Portföyü</b> |                                                                                |       |        |                       |                  |                          |                                    |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|-----------------------|------------------|--------------------------|------------------------------------|
| İL                               | İLÇE                                                                           | ADA   | PARSEL | Toplam Bağımsız Bölüm | m2               | Kiralanan Bağımsız Bölüm | AYLIK KİRA TUTARI (TL) (KDV Hariç) |
| İstanbul                         | Başakşehir / Hoşdere Mah. Bahçeşehir 2.Kısım Mahallesi Bahçeşehir 3. Cadde AVM | 265   | 6      | 14 adet               | 3.090 m2         | 13 adet                  | 186.525                            |
|                                  |                                                                                | 268   | 1      | 17 adet               | 2.854 m2         | 7 adet                   | 343.141                            |
|                                  |                                                                                | 267   | 3      | 13 adet               | 958 m2           | 13 adet                  | 62.889                             |
|                                  | <b>Bahçeşehir Toplam</b>                                                       |       |        |                       | <b>44 adet</b>   | <b>6.902 m2</b>          | <b>33 adet</b>                     |
| İstanbul                         | Karaköy Binası                                                                 | 94    | 141    | 1 adet                | 1.998 m2         | 1 adet                   | 207.324                            |
| Ankara                           | Eryaman-Göksu AVM                                                              | 48147 | 1      | 46 adet               | 10.167 m2        | 22 adet                  | 255.446                            |
| Ankara                           | Eryaman-MetroKent Çarşı                                                        | 46477 | 1      | 24 adet               | 4.773 m2         | 19 adet                  | 120.536                            |
| Ankara                           | Eryaman-MetroKent Anaokulu                                                     | 46480 | 1      | 1 adet                | 2.490 m2         | 1 adet                   | 28.000                             |
|                                  | Eryaman-MetroKent Kreş                                                         | 46480 | 1      | 26 adet               | 2.914 m2         | 26 adet                  | 45.500                             |
| <b>Genel Toplam</b>              |                                                                                |       |        | <b>142 adet</b>       | <b>29.244 m2</b> | <b>102 adet</b>          | <b>1.249.361</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. (a member firm of Ernst&Young Global Limited) tarafından 2019 yılı sonuna kadar denetlenmiştir. 2020 yılı içinde ise DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte Touche Tohmatsu Üyesi) tarafından denetlenecektir.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 Haziran 2020 Ara Dönemi 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.

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 İşlem'in onaylandığı 1 Haziran 2018 tarihindeki Şirket genel kurul toplantısına katılım 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.

Şirket, geri alım yaptığı payların tamamını 01.01.2019 - 31.12.2019 döneminde 3,74 TL ortalama fiyattan Borsa İstanbul'da satmıştır.

### 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, 30 Haziran 2020 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 İlişkin" açılan davada, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 Haziran 2020 Ara Dönemi 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, 30 Haziran 2020 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, 30 Haziran 2020 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, 30 Haziran 2020 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 Yoktur.

**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 uğratıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği Yoktur.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 Haziran 2020 Ara Dönemi 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>30 Haziran 2020</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Denizbank Maslak Ticari Şubesi vadesiz mevduat hesabı                          | 6.046                  |
| Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı | 350.000                |
| Denizbank Maslak Ticari Şubesi Tahsil Çekleri                                  | 29.374                 |
| <b>Toplam</b>                                                                  | <b>385.420</b>         |

| <b>İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar</b>                   | <b>1 Ocak - 30 Haziran 2020</b> |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Denizbank A.Ş. (faiz gideri)                                         | 2.269.775                       |
| Denizbank A.Ş. (ortak giderler)                                      | 33.348                          |
| Denizbank A.Ş. (masraf yansıtmaları)                                 | 16.365                          |
| Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)                    | 7.786                           |
| Denizbank A.Ş. (banka komisyonu ücreti)                              | 11                              |
| Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)                    | 1.309.552                       |
| Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)       | 10.090                          |
| Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (Bono ihraç komisyonu)           | 1.243.700                       |
| İntertech Bilgi İşlem ve Paz. Tic. A.Ş. (E-Defter uygulaması ücreti) | 1.605                           |
| <b>Toplam</b>                                                        | <b>4.892.232</b>                |

| <b>İlişkili taraflardan alınan gelirler</b> | <b>1 Ocak - 30 Haziran 2020</b> |
|---------------------------------------------|---------------------------------|
| Denizbank A.Ş. (faiz gelirleri)             | 513.851                         |
| Denizbank A.Ş. (faiz gelirleri)             | 340.499                         |
| Denizbank A.Ş. (diğer gelirler)             | 11                              |
| <b>Toplam</b>                               | <b>854.361</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**

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 Haziran 2020 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU**

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle finansal durum tablosu

| Finansal Durum Tablosu                          | Cari Dönem<br>30 Haziran 2020 | Geçmiş Dönem<br>31 Aralık 2019 |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| <b>Dönen varlıklar</b>                          | <b>95.108.156</b>             | <b>58.948.055</b>              |
| Nakit ve nakit benzerleri                       | 356.114                       | 25.013.066                     |
| Ticari alacaklar                                |                               |                                |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 2.657.384                     | 666.417                        |
| Diğer alacaklar                                 |                               |                                |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  | 509.445                       | 7.862                          |
| Peşin ödenmiş giderler                          | 91.585.213                    | 33.260.710                     |
| <b>Duran varlıklar</b>                          | <b>872.365.928</b>            | <b>789.950.063</b>             |
| Diğer alacaklar                                 |                               |                                |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  | 1.041                         | 1.041                          |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                   | 218.679.805                   | 218.679.805                    |
| Stoklar                                         | 589.086.705                   | 514.771.103                    |
| Maddi duran varlıklar                           | 2.540.256                     | 2.436.500                      |
| Diğer duran varlıklar                           | 62.058.121                    | 54.061.614                     |
| <b>Toplam varlıklar</b>                         | <b>967.474.084</b>            | <b>848.898.118</b>             |

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 Haziran 2020 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU**

| Finansal Durum Tablosu                                                                       | Cari Dönem<br>30 Haziran 2020 | Geçmiş Dönem<br>31 Aralık 2019 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                             | <b>460.740.410</b>            | <b>368.278.183</b>             |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                                                     |                               |                                |
| - İlişkili taraflara borçlanmalar                                                            | 63.198.841                    | 659.294                        |
| - İlişkili olmayan taraflardan borçlanmalar                                                  | 340.094.776                   | 312.744.285                    |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                                             |                               |                                |
| - İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlar                         | 140.059                       | 231.870                        |
| Ticari borçlar                                                                               |                               |                                |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar                                                          | 43.728.402                    | 42.371.1188                    |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                                  | 9.779.839                     | 7.030.628                      |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar                                             | 170.290                       | 257.607                        |
| Diğer borçlar                                                                                |                               |                                |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                                                   | 2.340.144                     | 4.264.613                      |
| Ertelenmiş gelirler                                                                          | 7.046                         | 45.725                         |
| Kısa vadeli karşılıklar                                                                      |                               |                                |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar                             | 1.209.513                     | 601.543                        |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar                                                              | 71.500                        | 71.500                         |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                             | <b>240.066.263</b>            | <b>215.775.957</b>             |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                                                     |                               |                                |
| - İlişkili taraflara uzun vadeli borçlar                                                     | 2.834.586                     | 2.461.006                      |
| Ticari borçlar                                                                               |                               |                                |
| - İlişkili taraflardan ticari borçlar                                                        | 150.240.170                   | 156.319.780                    |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar                                                | 17.660.018                    | 15.236.984                     |
| Ertelenmiş gelirler                                                                          | 69.035.374                    | 41.506.145                     |
| Uzun vadeli karşılıklar                                                                      |                               |                                |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar                             | 296.115                       | 252.042                        |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                           | <b>266.667.411</b>            | <b>264.843.978</b>             |
| Ödenmiş sermaye                                                                              | 50.000.000                    | 50.000.000                     |
| Paylara ilişkin primler/iskontolar                                                           | 54.620.122                    | 54.620.122                     |
| 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                                                                        | 104.537.919                   | 91.194.974                     |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler |                               |                                |
| -Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (Kayıpları)                                       | (63.956)                      | (63.956)                       |
| Net dönem karı/(zararı)                                                                      | 1.823.433                     | 13.342.945                     |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                                                                      | <b>967.474.084</b>            | <b>848.898.118</b>             |

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 Haziran 2020 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU**

30 Haziran 2020 ve 30 Haziran 2019 tarihleri itibarıyla konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu

| Gelir Gider Tablosu                                      | Cari Dönem<br>30 Haziran<br>2020 | Geçmiş Dönem<br>30 Haziran<br>2019 |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| <b>Kar veya zarar kısmı</b>                              |                                  |                                    |
| Hasılat                                                  | 7.618.019                        | 7.420.074                          |
| Satışların maliyeti (-)                                  | (1.497.961)                      | (2.009.953)                        |
| <b>Brüt (Zarar)/ Kar</b>                                 | <b>6.120.058</b>                 | <b>5.410.121</b>                   |
| Genel yönetim giderleri (-)                              | (4.169.181)                      | (3.492.579)                        |
| Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)                    | (116.004)                        | (392.952)                          |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                       | 227.509                          | 786.395                            |
| Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)                  | (21.623)                         | (17.859)                           |
| <b>Esas faaliyet zararı/(karı)</b>                       | <b>2.040.759</b>                 | <b>2.293.126</b>                   |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                        | -                                | 210.937                            |
| <b>Finansal gider öncesi faaliyet karı/(zararı)</b>      | <b>2.040.759</b>                 | <b>2.504.063</b>                   |
| Finansal gelirler                                        | 720.945                          | 8.769.136                          |
| Finansal giderler (-)                                    | (938.271)                        | (9.582.036)                        |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b> | <b>1.823.433</b>                 | <b>1.691.163</b>                   |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)</b>      | <b>-</b>                         | <b>-</b>                           |
| <b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)</b>        | <b>1.823.433</b>                 | <b>1.691.163</b>                   |
| Pay başına kazanç/(kayıp)                                | 0,036                            | 0,034                              |
| <b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>                     | <b>1.823.433</b>                 | <b>1.691.163</b>                   |

Finansal performans ve başlıca finansal göstergeler:

|                    |   | 30 Haziran 2020 | 30 Haziran 2019 |
|--------------------|---|-----------------|-----------------|
| Toplam Aktifler    | : | 967.474.084 TL  | 734.150.961 TL  |
| Özkaynaklar        | : | 266.667.411 TL  | 250.885.443 TL  |
| Net Kar/(Zarar)    | : | 1.823.433 TL    | 1.691.163 TL    |
| Hisse Başına Kar   | : | 0,036           | 0.0338 TL       |
| Aktif Karlılığı    | : | 0,19 %          | 0,23 %          |
| Özkaynak Karlılığı | : | 0,68 %          | 0,67 %          |



## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 Haziran 2020 Ara Dönemi 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                | 30 Haziran 2020 | 31 Aralık 2020 |
|--------------------------------------|-----------------|----------------|
| Toplam Varlıklar                     | 967.474.084 TL  | 848.898.118    |
| Özkaynaklar                          | 266.667.411 TL  | 264.843.978    |
| Toplam Finansal Borç                 | 406.268.263 TL  | 301.096.455    |
| Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı | 41,99 %         | 37,24 %        |

| Gelir Tablosu Özet Verileri                  | 30 Haziran 2020 | 30 Haziran 2019 |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Hasılat                                      | 7.618.019       | 7.420.074       |
| Satışların Maliyeti                          | (1.497.961)     | (2.009.953)     |
| Brüt Kar                                     | 6.120.058       | 5.410.121       |
| Faaliyet Karı                                | 2.040.759       | 2.293.126       |
| Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı / (zararı) | 1.823.433       | 1.691.163       |
| Brüt Kar / Satışlar (%)                      | 80.34 %         | 72.91 %         |
| Net Kar / Özkaynaklar (%)                    | 0.68 %          | 0,78 %          |

- 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.

## 30 Haziran 2020 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

### DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

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

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

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

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

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

Şirket'in 02 Nisan 2020 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul'unda;

Şirketimizin 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı tebliğ hükümlerine uygun hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan finansal tablolarında 13.342.945 TL kar oluşmasına karşılık, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlara göre (9.865.156,42) TL dönem zararı oluşmasına 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 2020 - 30 Haziran 2020 faaliyet dönemini 1.823.433 TL kar ile kapatmıştır.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 Haziran 2020 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

### Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem karı 4.197.838 TL (31 Aralık 2019: 9.865.165 TL dönem zararı) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı (2.635.289) TL'dir (31 Aralık 2019: 6.833.127 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 itibariyle 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 etkileyebilecek değişimlerdir. Şirket portföyünde yer alan Gayrimenkul ve menkul kıymetlerini rayiç değerler ile değerlendirerek 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 Mart 2020 tarihi itibariyle iki ayda bir olmak üzere toplam bir 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 30 Haziran 2020 tarihi itibariyle net kar rakamı 1.823.433 TL'dir. Şirket portföyünün riski minimumda tutulacak şekilde yönetilmektedir.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 Haziran 2020 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

### 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 2019 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara faaliyet raporumuzun içeriğinde bulunan finansal tablolara ilişkin 4.13 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 2019 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 COVID 19 Salgını

2020 yılının ilk aylarından itibaren tüm dünyaya yayılan Covid-19 salgını hem küresel hem de ulusal piyasalar üzerinde olumsuz etkiler yaratmış ve rapor tarihi itibarıyla yaratmaya devam etmektedir. Söz konusu salgının ileride yaratacağı ekonomik etkiler, Şirket'in gelecekte gerçekleştireceği operasyonları etkileyebilir. Ekli finansal tablolar, Şirket Yönetiminin devam eden operasyonları ve finansal durumu hakkındaki varsayımlarını içermektedir. Salgın nedeniyle ortaya çıkacak küresel ve ulusal piyasalardaki gelişmeler bu varsayımlarından farklı olabilir. Bu gelişmelerin Şirket'in faaliyetleri üzerinde oluşturabileceği muhtemel etkiler ve varsa bunların parasal büyüklükleri, raporlama tarihi itibarıyla belirsizliğini korumaktadır.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 Haziran 2020 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

### 7.5 Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Şirket, 30 Haziran 2020 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 çerçevesinde hazırlanmıştır.

| Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü |                                                                          |                             |                    |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                     | Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri            | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | Cari Dönem (TL)    | Önceki Dönem (TL)  |
| A                                                   | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                        | Md.24/(b)                   | 356.114            | 25.013.066         |
| B                                                   | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(a)                   | 807.766.510        | 733.450.908        |
| C                                                   | İştirakler                                                               | Md.24/(b)                   |                    |                    |
|                                                     | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                          | Md.23/(f)                   |                    |                    |
|                                                     | <b>Diğer Varlıklar</b>                                                   |                             | 159.351.460        | 90.434.144         |
| D                                                   | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                  | Md.3/(p)                    | <b>967.474.084</b> | <b>848.898.118</b> |
| E                                                   | Finansal Borçlar                                                         | Md.31                       | 402.457.030        | 312.744.285        |
| F                                                   | Diğer Finansal Yükümlülükler                                             | Md.31                       |                    |                    |
| G                                                   | Finansal Kiralama Borçları                                               | Md.31                       | 3.811.233          | 3.352.170          |
| H                                                   | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                              | Md.23/(f)                   |                    |                    |
| İ                                                   | Özkaynaklar                                                              | Md.31                       | 266.667.411        | 262.382.972        |
|                                                     | <b>Diğer Kaynaklar</b>                                                   |                             | 294.538.410        | 270.418.691        |
| D                                                   | <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                  | Md.3/(p)                    | <b>967.474.084</b> | <b>848.898.118</b> |

|    | Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler                                                                | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | Cari Dönem (TL) | Önceki Dönem (TL) |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------|
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı                            | Md.24/(b)                   |                 |                   |
| A2 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md.24/(b)                   | 356.046         | 24.922.441        |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                                 | Md.24/(d)                   |                 |                   |
| B1 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                  | Md.24/(d)                   |                 |                   |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                        | Md.24/(c)                   |                 |                   |
| C1 | Yabancı İştirakler                                                                                                | Md.24/(d)                   |                 |                   |
| C2 | İşletmeciler Şirkete İştirak                                                                                      | Md.28/1(a)                  |                 |                   |
| J  | Gayrinakdi Krediler                                                                                               | Md.31                       | 3.125.000       | 3.125.000         |
| K  | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                 | Md.22/(e)                   |                 |                   |
| L  | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                       | Md.22/(l)                   | 356.114         | 25.013.066        |

|   | Portföy Sınırlamaları                                                                                                   | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem | Asgari / Azami Oran |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------|--------------|---------------------|
| 1 | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                       | Md.22/(e)                   | 0%         | 0%           | ≤ %10               |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                                | Md.24/(a),(b)               | 83%        | 86%          | ≥ %51               |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                        | Md.24/(b)                   | 0%         | 3%           | ≤ %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 | İşletmeciler Şirkete İştirak                                                                                            | Md.28/1(a)                  | 0%         | 0%           | ≤ %10               |
| 7 | Borçlanma Sınırı                                                                                                        | Md.31                       | 154%       | 122%         | ≤ %500              |
| 8 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı       | Md.24/(b)                   | 0%         | 3%           | ≤ %10               |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                             | Md.22/(l)                   | 0%         | 3%           | ≤ %10               |