

**DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

01.01.2021 - 30.06.2021
Dönemi

FAALİYET RAPORU

02 Ağustos 2021

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 2021 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 2 Ağustos 2021 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 **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Erdem Taş, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 2 Ağustos 2021

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2021 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER
2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR
3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI
4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER
5. FİNANSAL DURUM
6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ
7. DİĞER HUSUSLAR

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2021 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.1 Raporun ait olduğu dönem

Raporun Dönemi : 01 Ocak 2021 - 30 Haziran 2021

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 : 400,000,000 TL

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

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

Faks : (212) 336 61 84

E-Posta Adresi : denizgyo@denizbank.com

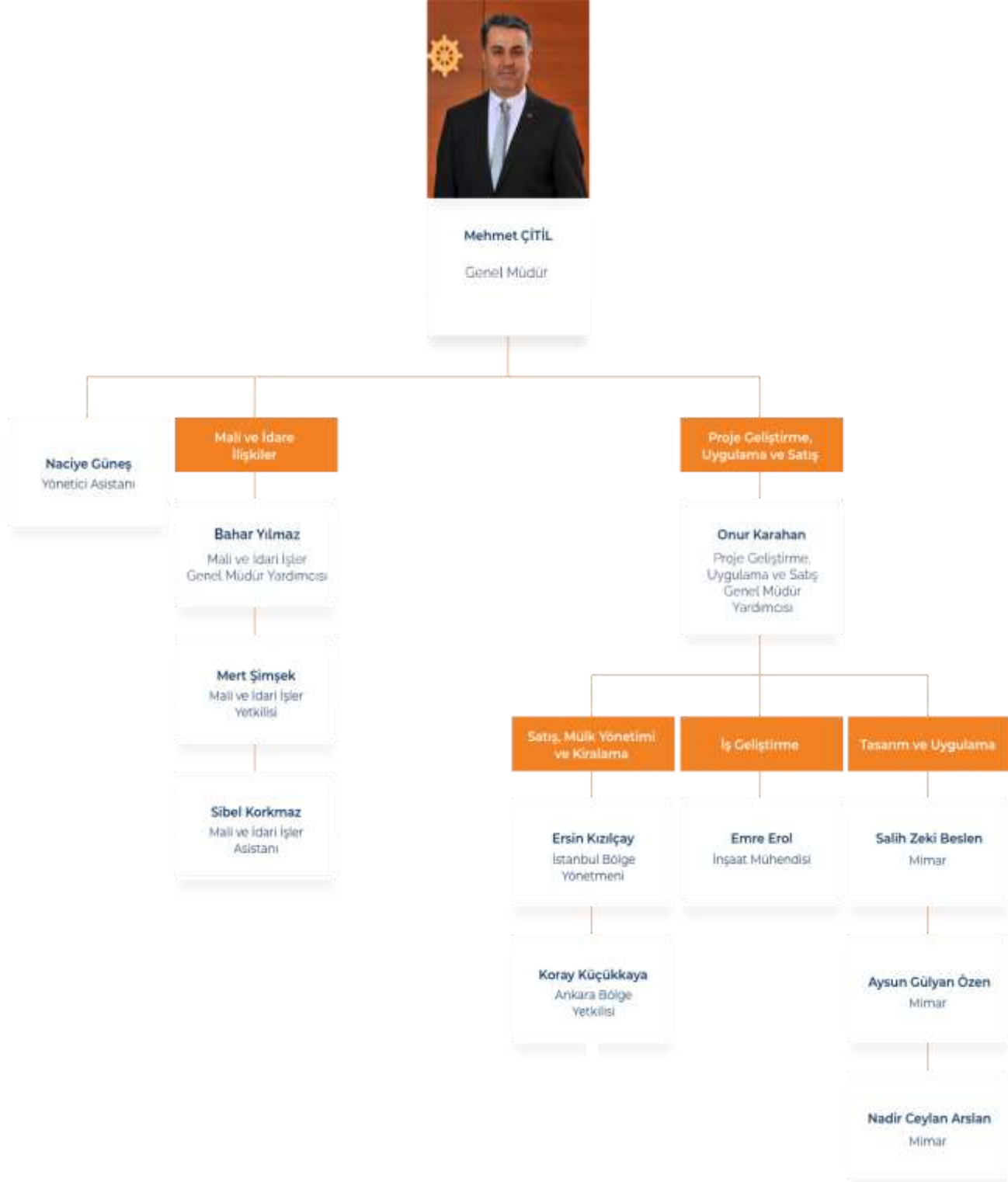
İnternet Adresi : <http://www.denizgyo.com.tr>

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2021 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



DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2021 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

Mali ve İdari İşler Bölümü'nde Genel Müdür Yardımcısı unvanı ile görev yapan Baykal KARACAOĞLU 30.03.2021 tarihinde Şirketimizdeki görevinden ayrılmıştır. Mali ve İdari İşler Bölümü'nde, Genel Müdür Yardımcısı unvanı ile Bahar YILMAZ 30.03.2021 tarihinde görevine başlamıştır.

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

Şirket'in dönem içinde sermaye ve ortaklık yapısında değişiklikler meydana gelmiştir.

Şirketin 150,000,000 TL olan çıkarılmış sermayesini tamamı nakit karşılığı olmak üzere 250,000,000 TL arttırarak 400,000,000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin süreci 22.06.2021 tarihinde tamamlamış olup, yeni sermayesi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 14.07.2021 tarihinde tescil edilmiş ve 14.07.2021 tarihli 10370 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ilan edilmiştir.

Şirket'in ödenmiş sermayesi 400,000,000-TL olup her biri 1,-TL nominal değerli 400,000,000 adet paydan oluşmuştur.

Şirketin ortaklık yapısı: (30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla)

| Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı | Sermaye Payı (TL) | Sermaye Oranı (%) |
|--|--------------------|-------------------|
| 1- Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. | 300,283,538 | 75.08 % |
| 2- Diğer | 99,716,462 | 24.92 % |
| TOPLAM | 400,000,000 | 100 % |

1.4 İmtiyazlı paylara ve payların oy haklarına ilişkin bilgiler

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

Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. (A) grubu payların tamamı bilanço tarihi itibarıyla Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunmaktadır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2021 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

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 | 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 Kurulu'nun 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 2021 - 30 Haziran 2021 döneminde 20 toplantı gerçekleştirmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri şu şekildedir.

Sn. Tanju KAYA (Yönetim Kurulu Başkanı) :

1985'de Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun oldu. 1986 yılında Pamukbank'ta başladığı bankacılık kariyerine sırası ile Türk Ekonomi Bankası, Marmara Bank ve Alternatif Bank'ta devam etti. 1994-1997 yıllarında Bank Ekspres'te Şube Müdürü olarak görev yaptı. 1997'de kuruluş günlerinde DenizBank A.Ş.'ne geçerek Ankara Şube Müdürü oldu. 2002 yılı başında İç Anadolu Bölge Müdürlüğünü üstlenen Kaya, görevini Temmuz 2003'den itibaren DenizBank A.Ş.'de Yönetim Hizmetleri Grubu Genel Müdür Yardımcısı olarak sürdürmektedir. Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre : 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 : 7 yıl

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2021 Ara Dönemi 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 : 4 yıl

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.'ye 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 üyeliği 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 : 2 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: 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 Otosan-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 : 1 yıl

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2021 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 2021 yılı içerisinde iki defa toplanmıştır.

| Adı Soyadı | Görevi |
|----------------------|--------|
| Muharrem Faik ÖZTUNÇ | Başkan |
| Sinan KAFADAR | 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 |
|-----------------------|--------|
| Muharrem Faik ÖZTUNÇ | Başkan |
| Tanju KAYA | Üye |
| Mehmet AYDOĞDU | Üye |
| Yeliz Koraşlı ÖZDEMİR | Üye |

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 |

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2021 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

1.5.6 Üst Düzey Yöneticiler

| Adı Soyadı | Görevi |
|--------------|--|
| Mehmet ÇİTİL | Genel Müdür |
| Onur KARAHAN | Genel Müdür Yardımcısı - Geliştirme, Uygulama ve Satış |
| Bahar YILMAZ | Genel Müdür Yardımcısı - Mali ve İdari İşler |

1.5.7 Personel Sayısı

30 Haziran 2021 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.

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 25 Mart 2021 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 - 30 Haziran 2021 |
|--|--------------------------|
| Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar | 1,639,995 TL |

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 Kurul'da kararlaştırılan huzur hakkı dışında; prim, ikramiye vb. adı 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2021 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.1 Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler

Şirket'in 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 2021 tarihi itibarıyla tutarları Aralık 2020'da gerçekleştirilen ekspertiz rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihinde sona eren yıla ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 2021 | 2020 |
|---|--------------------|--------------------|
| 1 Ocak açılış bakiyesi | 355,990,000 | 218,679,805 |
| Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller | (4,390,000) | - |
| Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları | 22,233,308 | - |
| 30 Haziran kapanış bakiyesi | 373,833,308 | 218,679,805 |

İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM

İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi,

- 265 Ada 6 Parselde kayıtlı A1 ve A9 olarak adlandırılan villa tipi 2 adet blok ile D blokta yer alan 9 ticari ünite,
- 267 Ada, 3 Parselde kayıtlı F blokta 13 adet ticari ünite ve
- 268 Ada 1 Parselde kayıtlı G blokta 10, H blokta 7 adet ticari ünite olmak üzere, toplam 41 adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 4,390,000 TL olan E Blok'ta konumlu 1 nolu bağımsız bölüm, 5 Mart 2021 tarihinde 5,400,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

25 Aralık 2019 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 4,370,000 TL olan E Blok'ta konumlu 4 ve 5 nolu bağımsız bölüm, 22 Aralık 2020 tarihinde 5,100,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

ANKARA- GÖKSU AVM

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

ANKARA - C BLOK İŞ MERKEZİ (METROKENT KONCEPT MAĞAZA)

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

ANKARA - A BLOK KREŞ / ANA OKULU

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2021 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.

LE CHIC BODRUM OTEL BİNASI

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevkiinde, 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde "Otel" niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

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 itibariyle, 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. Gayrimenkul projesi kapsamında üretilen 95 adet bağımsız bölümden, rapor tarihi itibariyle 44 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

TARABYA PROJESİ

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ile geliştirilen gayrimenkul projesi 2020 yılı içerisinde tamamlanmıştır. Sözleşme kapsamında kat karşılığı verilecek olan gayrimenkuller yıl içerisinde teslim edilmiş, Şirket adına tescil edilen gayrimenkullerden rapor tarihi itibari ile toplam 7 adeti satılmıştır.

| | 30 Haziran 2021 |
|---|--------------------|
| <i>Tarabya Projesi</i> | 402,426,675 |
| <i>Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)</i> | (54,512,302) |
| Tarabya Projesi | 347,914,373 |
| Bodrum Projesi | 329,642,444 |
| Toplam | 677,556,817 |

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2021 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

| Deniz GYO - Mülk Portföyü | | | | | | | |
|---------------------------|--|-------|--------|-----------------------|-----------|--------------------------|------------------------------------|
| İL | İLÇE | ADA | PARSEL | Toplam Bağımsız Bölüm | m2 | Kiralanın Bağımsız Bölüm | AYLIK KİRA TUTARI (TL) (KDV Hariç) |
| İstanbul | Başakşehir / Hoşdere Mah. Bahçeşehir 2.Kısım Mahallesi Bahçeşehir 3. Cadde AVM | 265 | 6 | 11 adet | 1,996 m2 | 11 adet | 112,937 |
| | | 268 | 1 | 17 adet | 2,854 m2 | 17 adet | 270,896 |
| | | 267 | 3 | 13 adet | 958 m2 | 13 adet | 89,501 |
| | Bahçeşehir Toplam | | | | 41 adet | 5,808 m2 | 41 adet |
| İstanbul | Karaköy Binası | 94 | 141 | 1 adet | 1,998 m2 | 1 adet | 248,540 |
| Ankara | Eryaman-Göksu AVM | 48147 | 1 | 46 adet | 10,167 m2 | 26 adet | 287,778 |
| Ankara | Eryaman-MetroKent Anaokulu | 46480 | 1 | 1 adet | 2,490 m2 | 1 adet | 32,088 |
| | Eryaman-MetroKent Kreş | 46480 | 1 | 26 adet | 2,914 m2 | 26 adet | 52,143 |
| Genel Toplam | | | | 115 adet | 23,377 m2 | 95 adet | 1,093,883 |

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. 2020 yılı içinde DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte Touche Tohmatsu Üyesi) tarafından denetlenmiş, 2021 yılı için yine aynı şirket tarafından denetlenecektir.

4.3 Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler

2021 yılı içerisinde yoktur.

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 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.

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2021 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

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

| | DAVA SAYISI |
|--|-------------|
| Lehe açılan davalar (Yürütülen icra takipleri) | 52 |
| Lehe açılan davalar (Kira alacağı ve tahliye davaları) | 2 |
| Aleyhte davalar (Tasarrufun iptali ve diğer) | 7 |
| Aleyhte davalar (Kira iptali) | 2 |
| TOPLAM | 63 |

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 2021 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:

| Nakit ve nakit benzerleri | 30 Haziran 2021 |
|--|------------------------|
| Denizbank Maslak Ticari Şubesi vadesiz mevduat hesabı | 2,651,398 |
| Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı | 12,542,133 |
| Denizbank Maslak Ticari Şubesi Tahsil Çekleri | 2,612,042 |
| Toplam | 17,805,573 |

| İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar | 1 Ocak - 30 Haziran 2021 |
|--|-------------------------------------|
| Denizbank A.Ş. (faiz gideri) | 6,738,252 |
| Denizbank A.Ş. (ortak giderler) | 24,002 |
| Denizbank A.Ş. (masraf yansıtmaları) | 17,844 |
| Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti) | 5,515 |
| Denizbank A.Ş. (bank komisyonu ücreti) | 44 |
| Denizbank A.Ş. (iç kontrol gideri) | 122,487 |
| Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri) | 315,664 |
| Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti) | 11,505 |
| Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (Bono ihraç komisyonu) | 341,285 |
| İntertech Bilgi İşlem ve Paz. Tic. A.Ş. (E-Defter uygulaması ücreti) | - |
| Ekspres Bilgi İşlem Ticaret A.Ş. | 475,238 |
| Toplam | 8,051,836 |

| İlişkili taraflardan alınan gelirler | 1 Ocak - 30 Haziran 2021 |
|---|-------------------------------------|
| Denizbank A.Ş. (Faiz gelirleri) | 560,373 |
| Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri) | - |
| Denizbank A.Ş. (Diğer gelirler) | - |
| Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş. (Diğer) | 286,339 |
| Toplam | 846,712 |

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2021 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

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

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle finansal durum tablosu

| | | Sınırlı denetimden geçmiş | Bağımsız denetimden geçmiş |
|---|------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| | Dipnot referansları | Cari dönem 30 Haziran 2021 | Geçmiş dönem 31 Aralık 2020 |
| Dönen varlıklar | | 724,596,168 | 628,309,112 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 5 | 15,200,436 | 3,001,809 |
| Ticari alacaklar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 7 | 15,097,688 | 2,606,342 |
| Diğer alacaklar | | | |
| - İlişkili taraflardan diğer alacaklar | 25 | 336,524 | - |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | | 55,301 | 216 |
| Stoklar | 11 | 677,556,817 | 620,386,624 |
| Peşin ödenmiş giderler | 9 | 16,349,402 | 2,314,121 |
| Duran varlıklar | | 425,323,513 | 425,207,417 |
| Diğer alacaklar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | | 1,041 | 1,041 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 10 | 373,833,308 | 355,990,000 |
| Maddi duran varlıklar | 12 | 7,488,427 | 6,552,646 |
| Diğer duran varlıklar | 15 | 44,000,737 | 62,663,730 |
| Toplam varlıklar | | 1,149,919,681 | 1,053,516,529 |

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2021 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle finansal durum tablosu

| | | Sınırlı denetimden geçmiş | Bağımsız denetimden geçmiş |
|--|------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| | Dipnot referansları | Cari dönem 30 Haziran 2021 | Geçmiş dönem 31 Aralık 2020 |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | 414,677,106 | 584,173,991 |
| Kısa vadeli borçlanmalar | | | |
| - İlişkili taraflara borçlanmalar | 6 | 10,542,002 | 176,421,123 |
| - İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar | 6 | - | 113,022,994 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | | | |
| - İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar | 6 | 565,674 | 993,558 |
| Ticari borçlar | | | |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar | 8 | 99,480,909 | 98,972,779 |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 8 | 285,184,209 | 163,713,819 |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | 14 | 432,680 | 348,079 |
| Diğer borçlar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | | 916,641 | 5,306,208 |
| Ertelenmiş gelirler | 9 | 16,113,988 | 24,123,726 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | | |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar | 16 | 1,369,503 | 1,200,205 |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar | 16 | 71,500 | 71,500 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | 105,923,691 | 97,881,135 |
| Uzun vadeli borçlanmalar | 6 | 2,431,526 | 2,089,419 |
| Ticari borçlar | | | |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar | 8 | 103,177,865 | 93,999,706 |
| Ertelenmiş gelirler | 9 | - | 1,528,268 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | | |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 16 | 314,300 | 263,742 |
| Özkaynaklar | | 629,318,884 | 371,461,403 |
| Ödenmiş sermaye | 17 | 400,000,000 | 150,000,000 |
| Paylara ilişkin primler/iskontolar | | 54,942,249 | 54,692,642 |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 17 | 3,181,476 | 3,181,476 |
| Geçmiş yıllar karları | | 163,634,859 | 157,106,336 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | | | |
| -Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu | | (47,574) | (47,574) |
| Net dönem karı | | 7,607,874 | 6,528,523 |
| Toplam kaynaklar | | 1,149,919,681 | 1,053,516,529 |

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2021 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

| | | Sınırlı Denetimden Geçmiş | Sınırlı Denetimden Geçmemiş | Sınırlı Denetimden Geçmiş | Sınırlı Denetimden Geçmemiş |
|---|------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| | Dipnot referansları | 1 Ocak – 30 Haziran 2021 | 1 Nisan – 30 Haziran 2021 | 1 Ocak – 30 Haziran 2020 | 1 Nisan – 30 Haziran 2020 |
| Kar veya zarar kısmı | | | | | |
| Hasılat | 18 | 206,302,462 | 197,513,028 | 7,618,019 | 3,713,280 |
| Satışların maliyeti (-) | 18 | (165,102,469) | (158,932,778) | (1,497,961) | (827,242) |
| Brüt kar | | 41,199,993 | 38,580,250 | 6,120,058 | 2,886,038 |
| Pazarlama satış dağıtım giderleri (-) | 19 | (1,025,979) | (1,025,979) | (116,004) | (71,367) |
| Genel yönetim giderleri (-) | 20 | (7,588,858) | (3,606,366) | (4,169,181) | (1,782,559) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 21 | 1,923,996 | 1,707,813 | 227,509 | 12,446 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-) | 21 | (4,413,352) | (4,304,510) | (21,623) | (10,687) |
| Esas faaliyet karı | | 30,095,800 | 31,351,208 | 2,040,759 | 1,033,871 |
| Finansal gelirler | 22 | 2,239,537 | (9,821,748) | 720,945 | 187,529 |
| Finansal giderler (-) | 22 | (24,727,463) | (16,022,447) | (938,271) | (358,092) |
| Vergi öncesi karı | | 7,607,874 | 5,507,013 | 1,823,433 | 863,308 |
| Vergi geliri/(gideri) | | - | - | - | - |
| Dönem karı | | 7,607,874 | 5,507,013 | 1,823,433 | 863,308 |
| Pay başına kazanç | 24 | 0.026 | 0.011 | 0.036 | 0.017 |
| Toplam kapsamlı gelir | | 7,607,874 | 5,507,013 | 1,823,433 | 863,308 |

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2021 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

Finansal performans ve başlıca finansal göstergeler:

| | | 30 Haziran 2021 | 30 Haziran 2020 |
|--------------------|---|------------------|-----------------|
| Toplam Aktifler | : | 1,149,919,681 TL | 967,474,084 TL |
| Özkaynaklar | : | 629,318,884 TL | 266,667,411 TL |
| Net Kar/(Zarar) | : | 7,607,874 TL | 1,823,433 TL |
| Hisse Başına Kar | : | 0.026 TL | 0.036 TL |
| Aktif Karlılığı | : | 0.66 % | 0.19 % |
| Özkaynak Karlılığı | : | 1.20 % | 0.68 % |

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 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Toplam Varlıklar | 1,149,919,681 TL | 1,053,516,529 TL |
| Özkaynaklar | 629,318,884 TL | 371,461,403 TL |
| Toplam Finansal Borç | 13,539,202 TL | 292,527,094 TL |
| Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı | 1.18% | 27.77 % |

| Gelir Tablosu Özet Verileri | 30 Haziran 2021 | 30 Haziran 2020 |
|--|-----------------|-----------------|
| Hasılat | 206,302,462 | 7,618,019 |
| Satışların Maliyeti | (165,102,469) | (1,497,961) |
| Brüt Kar | 41,199,993 | 6,120,058 |
| Faaliyet Karı / (Zararı) | 30,095,800 | 2,040,759 |
| Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı / (zararı) | 7,607,874 | 1,823,433 |
| Brüt Kar / Satışlar (%) | 19.29% | 80.34 % |
| Net Kar / Özkaynaklar (%) | 1.20 % | 0.68 % |

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

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

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2021 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

5.5 Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı 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.'NİN KAR 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 25 Mart 2021 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul'unda;

Şirket'in 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı tebliğ hükümlerine uygun hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında 6,528,523 TL kar oluşmuş, ayrıca Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlara göre 4,148,876 TL dönem karı da oluştur. Geçmiş dönemlerde yasal kayıtlarda bulunan "Geçmiş Yıllar Zararları" hesabından dolayı kar dağıtımını yapılmamasına karar verilmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2021 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

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 etkileyebilecek değişimlerdir. Şirket portföyünde yer alan Gayrimenkul ve menkul kıymetlerini rayiç değerler ile değerleyerek maruz kalınan piyasa riskini takip etmektedir.

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

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

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

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 378. ile Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.5.12 maddesine göre oluşturulan komitemiz, Şirketin finansal, ticari ve operasyonel risklerinin gözden geçirilmesi ile şirketin kurumsal risk çalışmalarının takibi ve raporlanması yükümlüdür. Komite, TTK 378/2.maddesi gereği 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla iki ayda bir olmak üzere toplam üç 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 2021 tarihi itibarıyla net kar rakamı ile 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2021 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

7.3 Bağıllık Raporu :

Bağıllık 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 2021 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 Bağılı 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 Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Şirket, 30 Haziran 2021 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.
30 Haziran 2021 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

| | Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | Cari Dönem (TL) | Önceki Dönem (TL) |
|---|--|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1. Md.24/(b) | 15,200,436 | 3,001,809 |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1. Md.24/(a) | 1,051,390,125 | 976,376,624 |
| C | İştirakler | III-48.1. Md.24/(b) | - | - |
| | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) | III-48.1. Md.23/(f) | - | - |
| | Diğer Varlıklar | | 83,329,120 | 74,138,096 |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | III-48.1. Md.3/(k) | 1,149,919,681 | 1,053,516,529 |
| E | Finansal Borçlar | III-48.1. Md.31 | 13,539,202 | 289,692,507 |
| F | Diğer Finansal Yükümlülükler | III-48.1. Md.31 | - | - |
| G | Finansal Kiralama Borçları | III-48.1. Md.31 | - | - |
| H | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan) | III-48.1. Md.23/(f) | - | - |
| I | Özkaynaklar | III-48.1. Md.31 | 629,318,884 | 371,461,403 |
| | Diğer Kaynaklar | | 507,061,595 | 392,362,617 |
| D | Toplam Kaynaklar | III-48.1. Md.3/(k) | 1,149,919,681 | 1,053,516,528 |

| | 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 | III-48.1. Md.24/(b) | - | - |
| A2 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | III-48.1. Md.24/(b) | 15,193,531 | 3,000,917 |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1. Md.24/(d) | - | - |
| B1 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1. Md.24/(d) | - | - |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler | III-48.1. Md.24/(c) | - | - |
| C1 | Yabancı İştirakler | III-48.1. Md.24/(d) | - | - |
| C2 | İşletmecisi Şirkete İştirak | III-48.1. Md.28 | - | - |
| J | Gayrinakdi Krediler | III-48.1. Md.31 | 3,125,000 | 3,125,000 |
| K | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | III-48.1. Md.22/(e) | - | - |
| L | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | III-48.1. Md.22/(l) | 15,200,436 | 3,001,809 |

| | Portföy Sınırlamaları | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem | Asgari / Azami Oran |
|---|---|-----------------------------|------------|--------------|---------------------|
| 1 | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | III-48.1. Md.22/(e) | 0% | 0% | ≤ %10 |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1. Md.24/(a),(b) | 91% | 93% | ≥ %51 |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | III-48.1. Md.24/(b) | 1% | 0% | ≤ %49 |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1. Md.24/(d) | 0% | 0% | ≤ %49 |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler | III-48.1. Md.24/(c) | 0% | 0% | ≤ %20 |
| 6 | İşletmecisi Şirkete İştirak | III-48.1. Md.28 | 0% | 0% | ≤ %10 |
| 7 | Borçlanma Sınırı | III-48.1. Md.31 | 3% | 79% | ≤ %500 |
| 8 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | III-48.1. Md.24/(b) | 1% | 0% | ≤ %10 |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | III-48.1. Md.22/(l) | 1% | 0% | ≤ %10 |