

**DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

01.01.2019 - 30.09.2019
Ara Dönemi

FAALİYET RAPORU

23 Ekim 2019

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER	4
1.1 Raporun ait olduğu dönem	4
1.2 Ticaret unvanı, ticaret sicili numarası, merkez ve şube adresleri ile iletişim bilgileri	4
1.3 Şirketin organizasyon, sermaye, ortaklık yapısı ile bunlara ilişkin dönem içindeki değişiklikler	5
1.3.1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE DÖNEM İÇİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER	5
1.3.2 ŞİRKETİN SERMAYE, ORTAKLIK YAPISI İLE BUNLARA İLİŞKİN DÖNEM İÇİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER	5
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
2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR	13
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
3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI	13
3.1 Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları ve Sonuçları	13
4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	13
4.1 Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler	13
4.2 Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü	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	19
4.8 Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar	19

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 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	19
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	20
4.13 İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler	20
5. FİNANSAL DURUM	21
5.1 Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu	21
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	24
5.3 Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri	24
5.4 Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler	24
5.5 Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımını yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri	24
6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ	26
6.1 Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler...	26
6.2 Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler	26
6.3 Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler	26
7. DİĞER HUSUSLAR	26
7.1 Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler	26
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	27
7.3 Bağlılık Raporu :	27
7.4 Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü.....	27

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.1 Raporun ait olduğu dönem

Raporun Dönemi : 01 Ocak 2019 - 30 Eylül 2019

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

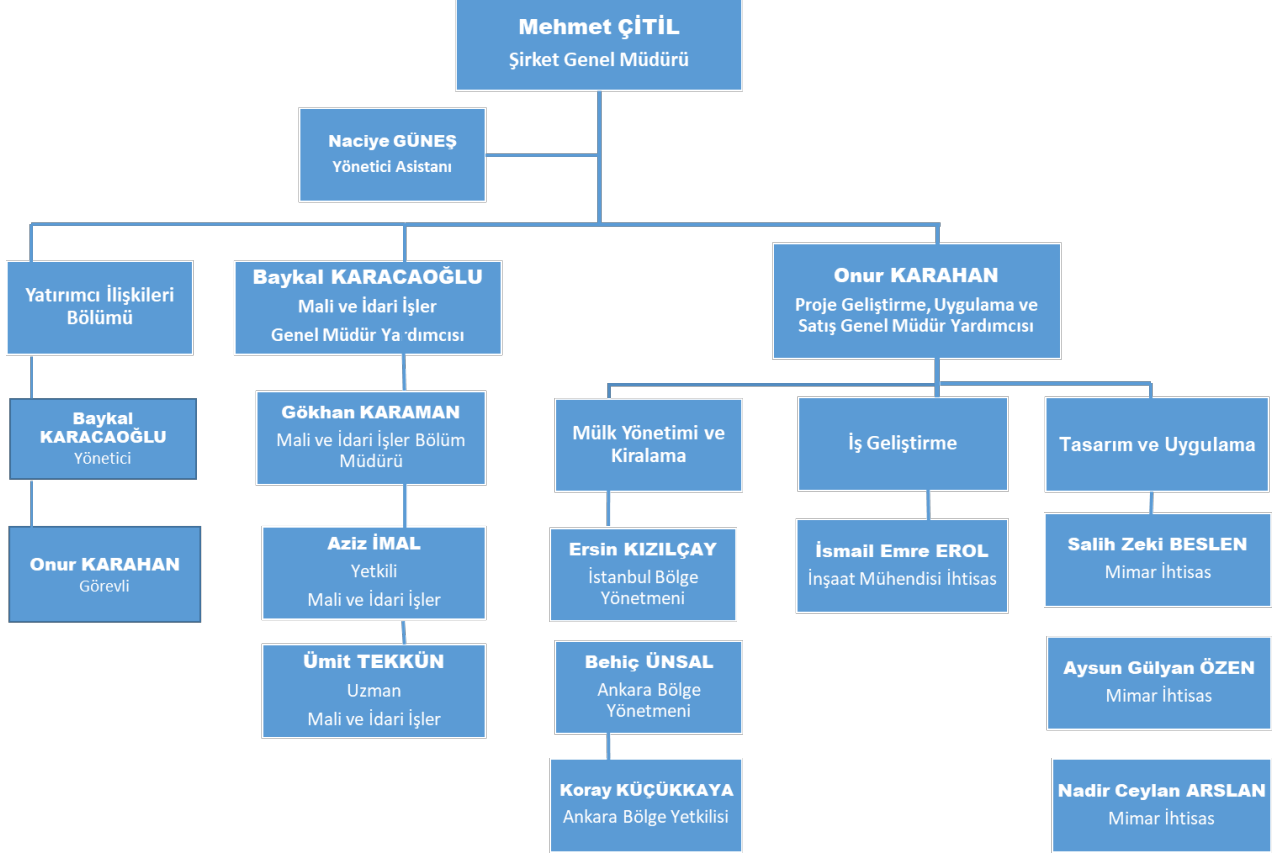
İnternet Adresi : <http://www.denizgyo.com.tr>

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 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



Mülk Yönetimi ve Kiralama Bölümü'nde Ankara Bölge Yetkilisi unvanı ile çalışan Bahar DOĞAN, 11.02.2019 tarihinde görevinden ayrılmıştır.

Koray KÜÇÜKKAYA, 10.06.2019 tarihinde Mülk Yönetimi ve Kiralama Bölümü Ankara Bölge Yetkilisi unvanı ile görevine başlamıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

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

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

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

Şirketin ortaklık yapısı: (30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla)

Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
1- Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	44,441,452	88.88 %
2- Diğer	4,937,596	9.88 %
3- Geri Alınan Paylar (*)	620.952	1.24 %
TOPLAM	50,000,000	100 %

(*) Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ana hissedarı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin kontrolünü elinde bulunduran DenizBank A.Ş. (ilişkili taraf) tarafından iktisap edilen İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerindeki Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde yer alan tüm hak ve yükümlülüklerinin yapılan Devir Sözleşmesi ile devir alınması işlemine ilişkin olarak söz konusu işlemin SPK'nın II23.1 Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde yer alan "Ayrılma Hakkının Kullanılması" başlıklı 9'uncu maddesine göre işlem'in onaylandığı 1 Haziran 2018 tarihindeki Şirket genel kurul toplantısına katılıp ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahipleri 763.287 TL nominal paylarını 1 TL nominal değerli her bir pay için 3,2342 TL ayrılma hakkı fiyatı üzerinden Şirket'e satarak ayrılma haklarını 08.06.2018 - 22.06.2018 tarihleri arasında kullanmışlardır.

Şirket, geri alınan paylardan 142.335 adedini 01.01.2019-30.09.2019 döneminde 3,69 TL ortalama fiyattan Borsa İstanbul'da satmış olup, geri alınan payların Şirket sermayesine oranı %1,24'e gerilemiştir.

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 Eylül 2019 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

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

1.5.1 Yönetim Kurulu

29.03.2017 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında, üç yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen beş üye ve 28.03.2019 tarihinde bir yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen bir üye olmak üzere toplam altı üyeden oluşan Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Tanju KAYA	Başkan	Mart 2017	Mart 2020
Mehmet AYDOĞDU	Başkan Vekili	Mart 2017	Mart 2020
Ali Murat DİZDAR	Üye	Mart 2017	Mart 2020
Mehmet ÇİTİL	Üye	Mart 2019	Mart 2020
Behzat YILDIRIMER	Bağımsız Üye	Mart 2017	Mart 2020
Özlem ÇÖRTOĞLU	Bağımsız Üye	Mart 2017	Mart 2020

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

Ana sözleşmenin 15 maddesi uyarınca Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanabilen Yönetim Kurulu, 01 Ocak 2019 - 30 Eylül 2019 döneminde 21 toplantı gerçekleştirmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri şu şekildedir.

Sn. Tanju KAYA (Yönetim Kurulu Başkanı) :

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

Yönetim Kurulu'nda Görevde Bulunduğu Süre : 5 yıl

Sn. Mehmet AYDOĞDU (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) :

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

Yönetim Kurulu'nda Görevde Bulunduğu Süre : 5 yıl

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 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: 2 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. 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: -- yıl

Sn. Behzat YILDIRIMER (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) :

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

Yönetim Kurulu'nda Görevde Bulunduğu Süre : 5 yıl

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

Sn. Özlem ÇÖRTOĞLU (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) :

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

Yönetim Kurulu'nda Görevde Bulunduğu Süre: 2 yıl

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2019 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

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

001067

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

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

19 Mart 2014

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

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

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

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

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

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

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

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

beyan ederim.

Yönetim Kurulu Bağımsız Üye Adayı

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

Harç, Damga Değeri Kayıt ve Makbuz Karşılığı tahsil edilmiştir.

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

BEŞİKTAŞ 21. NOTERİ
Müge OKYAY

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2019 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

T.C.
BEYOĞLU 36. NOTERİ
SÜHEYLA YURDAKUL
Tic. Sic. No: 28 Sahayı Sitesi N. Akbaçı
Tel: (0212) 346 26 91-92-93 Fax: 346 26 94

№04806

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

13 MART 2017

Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin 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 almıyor olduğumu,

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

beyan ederim.

Özlem ÇÖRTOĞLU
Yönetim Kurulu Bağımsız Üye Adayı



DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

1.5.2 Şirketin Bağımsız Dış Denetim Firması

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

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 Eylül 2019 tarihi itibarıyla dört defa toplanmıştır.

Adı Soyadı	Görevi
Behzat YILDIRIMER	Başkan
Özlem ÇÖRTOĞLU	Üye

1.5.4 Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi

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

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 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
Özlem ÇÖRTOĞLU	Başkan
Ali Murat DİZDAR	Üye

1.5.6 Üst Düzey Yöneticiler

Adı Soyadı	Görevi
Mehmet ÇİTİL	Genel Müdür
Onur KARAHAN	Genel Müdür Yardımcısı - Geliştirme, Uygulama ve Satış
Baykal KARACAOĞLU	Genel Müdür Yardımcısı - Mali ve İdari İşler
Gökhan KARAMAN	Bölüm Müdürü - Mali ve İdari İşler

1.5.7 Personel Sayısı

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 15 kişidir.

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 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 29 Mart 2017 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan karar gereği, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine bu görevleri nedeniyle aylık net 3.000 TL huzur hakkı ödenmekte, diğer Yönetim Kurulu Üyelerine herhangi bir ücret ve huzur hakkı ödenmemektedir.

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler	1 Ocak- 30 Eylül 2019
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.303.562

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 Eylül 2019 tarihi itibarıyla tutarları Aralık 2018'de gerçekleştirilen ekspertiz rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	30 Eylül 2019
1 Ocak açılış bakiyesi	202.001.230
Yıl içinde alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.430.000
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	(1.365.000)
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları	769.258
Değerleme etkisi	-
<u>30 Eylül 2019 bakiyesi</u>	<u>203.835.488</u>

İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM

İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi,

- 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,
- 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 44 adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

21 Aralık 2018 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 205.000 TL olan F Blok'ta konumlu 46 nolu bağımsız bölüm, 16 Ocak 2019 tarihinde 277.778 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

21 Aralık 2018 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 215.000 TL olan F Blok'ta konumlu 43 nolu bağımsız bölüm, 16 Ocak 2019 tarihinde 277.778 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

21 Aralık 2018 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 410.000 TL olan F Blok'ta konumlu 37-38 nolu bağımsız bölüm, 11 Şubat 2019 tarihinde 481.481 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

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

Bu bölüm 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, 21 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporu değerleri ile beraber cari dönemde gerçekleştirilen alım ve satım işlemleri ve yapılan diğer aktifleştirmelerin eklenmesiyle 76.732.793 TL (31 Aralık 2018: 77.920.000 TL) olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

ANKARA- GÖKSU AVM

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 90.679 m2 yüzölçümlü, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu 44 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 36 nolu bağımsız bölüm, 11 Temmuz 2019 tarihinde 550.000 TL tutara satın alınmıştır.

10 Temmuz 2019 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 550.000 TL olan 12 nolu bağımsız bölüm, 11 Temmuz 2019 tarihinde 649.000 TL tutara satın alınmıştır.

Dönem 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 481.516 TL ile aktifleştirilmiştir.

Bu bölüm 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, 14.12.2018 ve 19.03.2019 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 51.071.059 TL (31 Aralık 2018: 48.073.093 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA -METROKENT AVM

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 30.171 m2 yüzölçümlü, 46477 ada 1 parselde kayıtlı, C Blok'ta konumlu 24 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Dönem içinde 28 numaralı bağımsız bölümlerin kullanıma hazır hale getirmek için harcanan 23.500 TL inşaat ve dekorasyon masrafı ile aktifleştirilmiştir.

Bu bölüm 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, 14 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 20.139.636 TL (31 Aralık 2018: 20.116.137 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

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.

Bu bölüm 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, 14 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 7.825.000 TL (31 Aralık 2018: 7.825.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA -KREŞ / ANA OKULU

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

Bu bölüm 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, 14 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 5.227.000 TL (31 Aralık 2018: 5.227.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

KARAKÖY BİNASI

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

Bu bölüm, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, 27 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 42.840.000 TL (31 Aralık 2018: 42.840.00 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 Eylül 2019 tarihi itibarıyla proje ile ilgili stoklar kaleminde aktifleştirilen harcamalar tutarı 163.840.519 TL'dir (31 Aralık 2018: 74.144.631 TL'dir).

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

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 Eylül 2019 tarihi itibarıyla proje ile ilgili stoklar kaleminde aktifleştirilen harcamalar tutarı 257.578.446 TL'dir (31 Aralık 2018: 185.018.418 TL).

Deniz GYO - Mülk Portföyü								
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	14 adet	196,562	
		268	1	17 adet	2,854 m2	15 adet	328,490	
		267	3	18 adet	1,223 m2	11 adet	50,166	
		Bahçeşehir Toplam			49 adet	7,167 m2	40 adet	575,219
İstanbul	Karaköy Binası	94	141	5 adet	1,998 m2	5 adet	180,000	
Ankara	Eryaman-Göksu AVM	48147	1	43 adet	10,066 m2	29 adet	292,260	
Ankara	Eryaman-MetroKent Çarşı	46477	1	24 adet	4,773 m2	20 adet	87,402	
Ankara	Eryaman-MetroKent Anaokulu	46480	1	1 adet	2,490 m2	1 adet	27,000	
	Eryaman-MetroKent Kreş	46480	1	26 adet	2,914 m2	26 adet	43,000	
Genel Toplam				148 adet	29,408 m2	121 adet	1,204,881	

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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

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

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 işlem'in onaylandığı 1 Haziran 2018 tarihindeki Şirket genel kurul toplantısına katılıp ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri 763.287 TL nominal paylarını 1 TL nominal değerli her bir pay için 3,2342 TL ayrılma hakkı fiyatı üzerinden geri alım yapmıştır.

Şirket, geri alım yaptığı paylardan 142.335 adedini 01.01.2019 - 30.09.2019 döneminde 3,69 TL ortalama fiyattan Borsa İstanbul'da satmıştır, geri alınan payların Şirket sermayesine oranı %1,24'e gerilemiştir.

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

Yoktur.

4.6 Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek mevzuat değişiklikleri

Yoktur.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

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 Eylül 2019 tarihi itibarıyla dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

Şirketimiz aleyhine 19/02/2016 tarihinde İstanbul 17.Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2016/144 Esas sayılı dosya ile davacı Securinet Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd.Şti. tarafından 197.288 TL tutarında “Tasarrufun İptaline ilişkin” açılan davada, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

Şirketimiz aleyhine 25/05/2016 tarihinde İstanbul 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2016/233 Esas sayılı dosya ile davacı Bülent PERUT tarafından 566.000 TL tutarında “Tasarrufun İptaline ilişkin” açılan davada, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

Şirketimiz aleyhine 01/07/2016 tarihinde İstanbul 19.Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2016/299 Esas sayılı dosya ile davacı Securinet Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd.Şti. tarafından 85.000 TL tutarında “Tasarrufun İptaline ilişkin” açılan davada, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

Şirketimiz aleyhine 10/05/2017 tarihinde Küçükçekmece 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2017/264 Esas sayılı dosya ile davacı Vildan TATLI tarafından “Tasarrufun İptaline ilişkin” açılan davada, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

4.12 Şirketler topluluğuna bağlı bir şirkete; 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.

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 Eylül 2019
Denizbank Maslak Ticari Şubesi vadesiz mevduat hesabı	40.044
Denizbank Maslak Ticari ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat	34.061.010
Denizbank Maslak Ticari Şubesi Tahsil Çekleri	170.00
	34.271.054

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 30 Eylül 2019
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	2.366.182
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	1.053.426
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	283.344
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	81.791
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtmaları)	24.159
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	11.656
İntertech Bilgi İşlem ve Paz.Tic. A.Ş. (E-Defter uygulaması ücreti)	2.238
	3.822.796

İlişkili taraflardan alınan gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2019
Denizbank A.Ş. (faiz gelirleri)	2.486.369
Denizbank A.Ş. (kira gelirleri)	695.243
	3.181.612

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2019 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 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle finansal durum tablosu

Finansal Durum Tablosu	Cari Dönem 30 Eylül 2019	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2018
Dönen varlıklar	111.045.819	71.737.928
Nakit ve nakit benzerleri	34.161.057	23.484.327
Ticari alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	919.427	1.238.618
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7.863	287
Peşin ödenmiş giderler	75.957.472	47.014.696
Duran varlıklar	673.498.528	491.588.580
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.041	1.041
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	203.835.488	202.001.230
Stoklar	421.418.964	259.163.048
Maddi duran varlıklar	2.790.621	337.059
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-
Diğer duran varlıklar	45.452.414	30.086.202
Toplam varlıklar	784.544.347	563.326.508

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2019 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

Finansal Durum Tablosu	Cari Dönem 30 Eylül 2019	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2018
Kısa vadeli yükümlülükler	292.605.135	109.671.004
Kısa vadeli borçlanmalar		
- İlişkili taraflara borçlanmalar	242.439	807.140
- İlişkili olmayan taraflardan borçlanmalar	268.977.342	97.293.322
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	255.743	79.570
Ticari borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7.139.267	7.257.290
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	115.979	678.005
Diğer borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	1.858.464	1.891.341
Ertelenmiş gelirler	12.613.603	1.090.399
Kısa vadeli karşılıklar		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	1.284.148	499.937
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	71.500	74.000
Türev Araçlar	46.650	-
Uzun vadeli yükümlülükler	242.308.887	204.981.249
Uzun vadeli borçlanmalar		
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlar	2.643.995	142.980
Ticari borçlar		
- İlişkili taraflardan ticari borçlar	188.877.111	160.800.625
- İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar	20.696.423	25.034.200
Ertelenmiş gelirler	29.745.882	18.721.376
Uzun vadeli karşılıklar		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	345.476	282.068
Özkaynaklar	249.630.325	248.674.255
Ödenmiş sermaye	50.000.000	50.000.000
Geri alınan paylar (-)	(620.952)	(763.287)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	52.913.347	52.530.224
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	91.194.974	52.951.356
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		
-Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (Kayıpları)	(37.549)	(37.549)
Net dönem karı/(zararı)	430.612	38.243.618
Toplam kaynaklar	784.544.347	563.326.508

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2019 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihleri itibariyle konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu

Gelir Gider Tablosu	Cari Dönem 30 Eylül 2019	Geçmiş Dönem 30 Eylül 2018
Kar veya zarar kısmı		
Hasılat	11.175.743	10.679.469
Satışların maliyeti (-)	(3.347.092)	(3.090.941)
Brüt (Zarar)/ Kar	7.828.651	7.588.528
Genel yönetim giderleri (-)	(5.157.845)	(3.922.356)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	(414.301)	(888.885)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.014.296	581.791
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	(42.691)	(11.145)
Esas faaliyet zararı/(karı)	3.228.110	3.347.933
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	210.935	4.241.833
Finansal gider öncesi faaliyet karı/(zararı)	3.439.045	7.589.766
Finansal gelirler	10.992.588	15.124.230
Finansal giderler (-)	(14.001.021)	(10.537.396)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	430.612	12.176.600
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)	430.612	12.176.600
Pay başına kazanç/(kayıp)	0,0087	0,2448
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	430.612	12.176.600

Finansal performans ve başlıca finansal göstergeler:

		30 Eylül 2019	30 Eylül 2018
Toplam Aktifler	:	784.544.347 TL	515.694.700 TL
Özkaynaklar	:	249.630.325 TL	222.644.786 TL
Net Kar/(Zarar)	:	430.612 TL	12.176.600 TL
Hisse Başına Kar	:	0.0087 TL	0.2448 TL
Aktif Karlılığı	:	0,05 %	2,36 %
Özkaynak Karlılığı	:	0,17 %	5,46 %

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 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 Eylül 2019	30 Eylül 2018
Toplam Varlıklar	784.544.347	515.694.700
Özkaynaklar	249.630.325	222.644.786
Toplam Finansal Borç	488.589.881	290.795.252
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	62,28 %	56,39 %

Gelir Tablosu Özet Verileri	30 Eylül 2019	30 Eylül 2018
Hasılat	11.175.743	10.679.469
Satışların Maliyeti	(3.347.092)	(3.090.941)
Brüt Kar	7.828.651	7.588.528
Faaliyet Karı	3.439.045	7.589.766
Toplam Kapsamlı Gelir	430.612	12.176.600
Brüt Kar / Satışlar (%)	70.05 %	71,06 %

- 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 Eylül 2019 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 28 Mart 2019 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul'unda;

Şirketimizin 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı tebliğ hükümlerine uygun hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan finansal tablolarında 38.243.618 TL kar oluşmasına karşılık, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlara göre (3.481.626) TL dönem zararı oluşmasına ve yasal kayıtlara göre "Dağıtılabilir dönem Karı" oluşmaması sebebiyle, kâr dağıtımını yapılmamasına ve yasal kayıtlarda bulunan zarar tutarının "Geçmiş Yıllar Zararları" hesabına aktarılmasına karar verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı Tebliğ'ıyla uyumlu Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS)'na uygun olarak hazırlanan mali tablolara göre Şirketimiz 01 Ocak 2019 - 30 Eylül 2019 faaliyet dönemini 430.612 TL kar ile kapatmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 Ara Dönemi FAALİYET RAPORU

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem zararı (8.797.116) TL (31 Aralık 2018: 3.481.626) TL dönem zararı) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 2.994.489 TL'dir (31 Aralık 2018: 3.088.771 TL).

6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

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

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

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

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

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

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken 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 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 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 Eylül 2019 tarihi itibarıyla net kar rakamı 430.612 TL'dir. Şirket portföyünün riski minimumda tutulacak şekilde yönetilmektedir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 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 2018 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara faaliyet raporumuzun içeriğinde bulunan finansal tablolara ilişkin 4.12 no.lu "İlişkili Taraf Açıklamaları" başlıklı dipnotta da yer verilmiştir.

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

"Şirketimizin, ana ortağı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ve Denizbank Finansal Hizmetler Grubu şirketleri arasında 2018 yılı içerisinde yapılan tüm işlemler olağan ticari faaliyetlerimizin gerektirdiği işlemler olup, emsallerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda bahse konu işlemlerin yapıldığı anda her bir işlemin yapılmasına uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Bu nedenle Şirketi zarara uğratabilecek, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır" denilmektedir.

7.4 Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Şirket, 30 Eylül 2019 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 Eylül 2019 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	Md.24/(b)	34,161,057	23,484,327
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	625,254,452	461,164,278
C	İştirakler	Md.24/(b)		0
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		0
	Diğer Varlıklar		125,128,838	78,677,903
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	784,544,347	563,326,508
E	Finansal Borçlar	Md.31	488,589,881	98,243,442
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31		
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31		
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
İ	Özkaynaklar	Md.31	249,630,325	250,015,194
	Diğer Kaynaklar		46,324,141	215,067,872
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	784,544,347	563,326,508

	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)	34,161,057	23,439,779
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	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)		
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	3,125,000	3,145,000
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)	34,061,010	13,843,013

	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)	80%	82%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	4%	4%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	197%	41%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	4%	4%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	4%	2%	≤ %10