

**DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**01.01.2018 - 30.09.2018
DÖNEMİ**

YILLIK FAALİYET RAPORU

30 Ekim 2018

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eylül -2018 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	8
1.5.3 Şirketin Denetim Komitesi	9
1.5.4 Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi	9
1.5.5 Şirketin Riskin Erken Saptanması Komitesi.....	10
1.5.6 Üst Düzey Yöneticiler	10
1.5.7 Personel Sayısı	10
1.6 Şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgiler ...	10
2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR.....	11
2.1 Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları	11
2.2 Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler	11
3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI	11
3.1 Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları ve Sonuçları	11
4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	12
4.1 Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler	12
4.2 Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü	16
4.3 Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler.....	17
4.4 Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler	17
4.5 Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar	17
4.6 Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler	17
4.7 Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar	18
4.8 Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler	18
4.9 Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler	18

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eylül -2018 FAALİYET RAPORU

4.10	Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler	18
4.11	Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; 4.11’de bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin şirketi zarara uğrattığı ve uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği.....	18
4.12	İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler	19
5.	FİNANSAL DURUM	19
5.1	Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu.....	19
5.2	Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler	22
5.3	Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri	22
5.4	Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler	22
5.5	Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri.....	23
6.	RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ	24
6.1	Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler...	24
6.2	Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler	24
6.3	Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler	25
7.	DİĞER HUSUSLAR.....	25
7.1	Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler	25
7.2	Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar.....	25
7.3	Bağlılık Raporu :.....	25
7.4	Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü.....	26

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eylül -2018 FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.1 Raporun ait olduğu dönem

Raporun Dönemi : 01 Ocak 2018 - 30 Eylül 2018

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

Ticaret Ünvanı : Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Faaliyet Konusu : Gayrimenkul Portföy İşletmeciliği

Kuruluş Tarihi : 05 Mayıs 1995

Ticaret Sicil Memurluğu : İstanbul

Tescil Tarihi : 05 Mayıs 1995 - 26 Aralık 2013

Sicil Numarası : 330253

Kayıtlı Sermaye : 95.000.000,- TL

Ödenmiş Sermaye : 50.000.000,- TL

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

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

Faks : (212) 336 61 84

E-Posta Adresi : denizgyo@denizbank.com

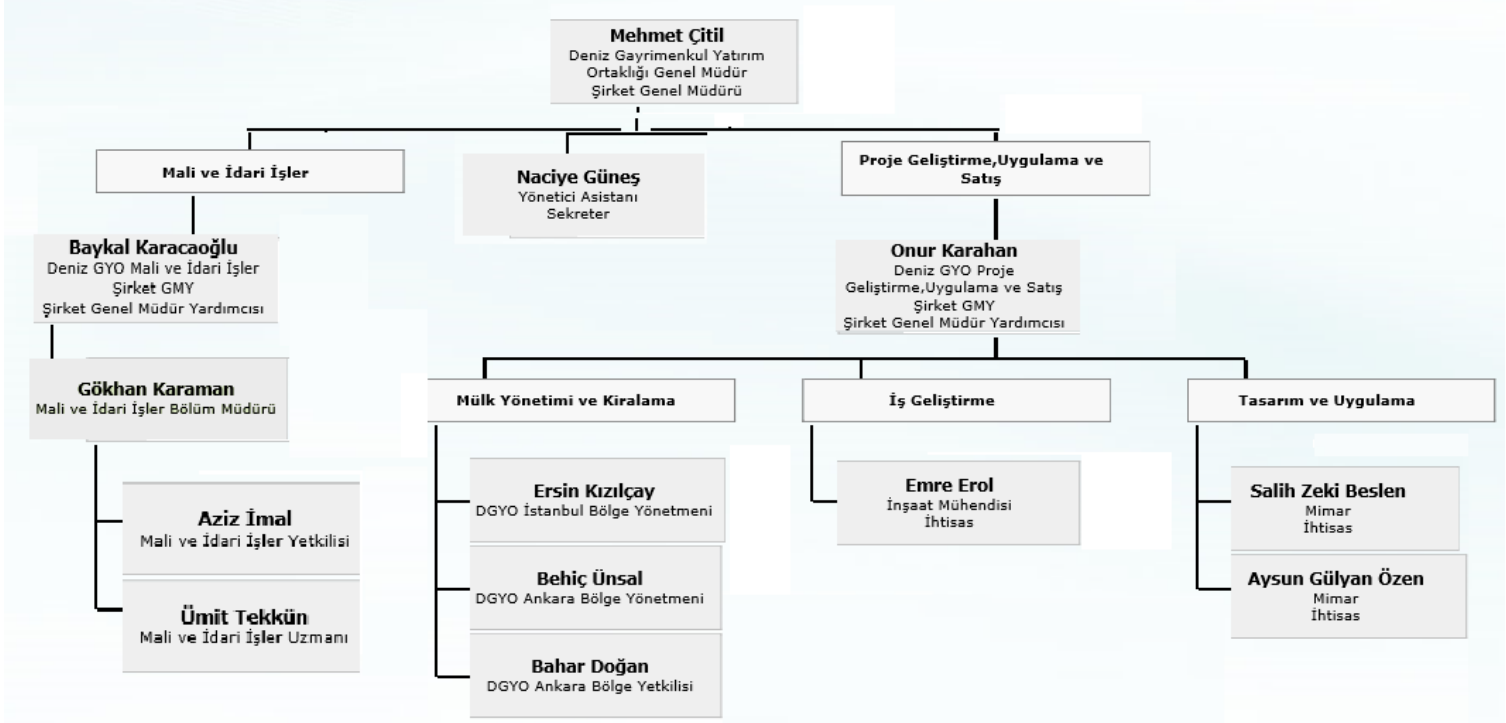
İnternet Adresi : <http://www.denizgyo.com.tr>

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eylül -2018 FAALİYET RAPORU

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

1.3.1 Şirketin organizasyonu ve dönem içindeki değişiklikler



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 2018 tarihi itibarıyla)

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eylül -2018 FAALİYET RAPORU

(*) Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ana hissedarı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin kontrolünü elinde bulunduran DenizBank A.Ş. (ilişkili taraf) tarafından iktisap edilen İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerindeki Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde yer alan tüm hak ve yükümlülüklerinin yapılan Devir Sözleşmesi ile devir alınması işlemine ilişkin olarak söz konusu işlemin SPK'nın II-23.1 Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde yer alan "Ayrılma Hakkının Kullanılması" başlıklı 9'uncu maddesine göre 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.

1.4 İmtiyazlı paylara ve payların oy haklarına ilişkin bilgiler

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

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

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

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

1.5.1 Yönetim Kurulu

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

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

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

Ana sözleşmenin 15 maddesi uyarınca Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanabilen Yönetim Kurulu, 01 Ocak 2018 - 30 Eylül 2018 döneminde 35 toplantı gerçekleştirmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eylül -2018 FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri şu şekildedir.

Sn. Tanju KAYA (Yönetim Kurulu Başkanı) :

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

Yönetim Kurulu'nda Görevde Bulunduğu Süre : 4 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 : 4 yıl

Sn. Ali Murat DİZDAR (Yönetim Kurulu Üyesi) :

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

Yönetim Kurulu'nda Görevde Bulunduğu Süre: 1 yıl

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eylül -2018 FAALİYET RAPORU

Sn. Behzat YILDIRIMER (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) :

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

Yönetim Kurulu’nda Görevde Bulunduğu Süre : 4 yıl

Sn. Özlem ÇÖRTOĞLU (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) :

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

Yönetim Kurulu’nda Görevde Bulunduğu Süre: 1 yıl

1.5.2 Şirketin Bağımsız Dış Denetim Firması

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eylül -2018 FAALİYET RAPORU

1.5.3 Şirketin Denetim Komitesi

Denetim Komitesi, SPK mevzuatında denetim komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir. Bu kapsamda, şirketimizin Muhasebe sistemi, finansal bilgilerini kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve bağımsız denetim şirketinin seçiminden sorumludur. Komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, ortaklığın izlediği Muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerin görüşlerinin alarak, kendi değerlendirmeleri ile birlikte Yönetim kuruluna bildirir. Komite iki bağımsız yönetim kurulu Üyesinden oluşmuştur. Komite 30 Eylül 2018 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.

Eylül -2018 FAALİYET RAPORU

1.5.5 Şirketin Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Adı Soyadı	Görevi
Özlem ÇÖRTOĞLU	Başkan
Ali Murat DİZDAR	Üye

1.5.6 Üst Düzey Yöneticiler

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

1.5.7 Personel Sayısı

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 14 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.

Eylül -2018 FAALİYET RAPORU

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

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

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

<u>Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler</u>	<u>1 Ocak- 30 Eylül 2018</u>
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.059.685

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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eylül -2018 FAALİYET RAPORU

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 2018 tarihi itibarıyla tutarları Aralık 2017'de gerçekleştirilen ekspertiz rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren yıla ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	30 Eylül 2018
1 Ocak açılış bakiyesi	171.466.975
Yıl içinde alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.008.500
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	(2.855.000)
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları	290.000
Değerleme etkisi	4.040.000
30 Eylül bakiyesi	173.950.475

İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM

İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi,

- 20.284 m² yüzölçümlü 265 Ada 6 Parselde kayıtlı A1 ve A9 olarak adlandırılan villa tipi bloklar ile D blokta yer alan 9, E blokta yer alan 3 adet ticari ünite,
- 11.546 m² yüzölçümlü 267 Ada, 3 Parselde kayıtlı F blokta 21 adet ticari ünite ve
- 19.370 m² yüzölçümlü 268 Ada 1 Parselde kayıtlı G blokta 10, H blokta 7 adet ticari ünite olmak üzere,

Toplam 53 adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

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

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

26 Aralık 2017 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 175.000 TL olan F Blok'ta konumlu 52 nolu bağımsız bölüm, 06 Haziran 2018 tarihinde 177.966 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eylül -2018 FAALİYET RAPORU

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

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

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

Bu bölüm 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2017 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 70.525.000 TL (31 Aralık 2017: 73.380.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA- GÖKSU AVM

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 90.679 m2 yüzölçümlü, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu 42 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

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

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

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

Bu bölüm 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2017 tarihli değerleme raporunda belirtilmiş olan 41.867.793 TL (31 Aralık 2017: 41.209.293 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eylül -2018 FAALİYET RAPORU

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 bağımsız 5,10,18, 25, 26 ve 28 bölümlerin kullanıma hazır hale getirmek için harcanan 290.000 TL (KDV hariç) inşaat ve dekorasyon masrafı aktifleştirilmiştir.

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

Bu bölüm 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, 19 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 17.894.682 TL (31 Aralık 2017: 17.254.682 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA - C BLOK İŞ MERKEZİ (METROKENT KONSEPT MAĞAZA)

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

Bu bölüm 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, 19 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 6.770.000 TL (31 Aralık 2017: 6.770.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA -KREŞ / ANA OKULU

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

Bu bölüm 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, 19 Aralık 2017 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 4.453.000 TL (31 Aralık 2017: 4.453.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eylül -2018 FAALİYET RAPORU

KARAKÖY BİNASI

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

Bu bölüm, 30 Eylül 2018 tarihi itibariyle, 30 Mart 2018 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 32.440.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir (31 Aralık 2017 : 28.400.00 TL)

BODRUM PROJESİ

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

Ayrıca Şirket, aynı proje alanında 24 Kasım 2017 tarihi 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 29.439.592 TL (6.348.160 Avro) alım bedeli üzerinden satın almıştır.

30 Eylül 2018 tarihi itibariyle proje ile ilgili stoklar kaleminde aktifleştirilen harcamalar tutarı 64.689.074 TL'dir (31 Aralık 2017: 33.912.499 TL'dir).

TARABYA PROJESİ

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

30 Eylül 2018 tarihi itibariyle proje ile ilgili stoklar kaleminde aktifleştirilen harcamalar tutarı 179.941.570 TL'dir (31 Aralık 2017: Yoktur).

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eylül -2018 FAALİYET RAPORU

Deniz GYO - Mülk Portföyü								
İL	İLÇE	ADA	PARSEL	Toplam Bağımsız Bölüm	m2	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL) (KDV Hariç)	Kiralanan Bağımsız Bölüm	AYLIK KİRA TUTARI (TL) (KDV Hariç)
İstanbul	Başakşehir / Hoşdere Mah. Bahçeşehir 2.Kısım Mahallesi 3. Cadde	265	6	14 adet	3,090 m2	26,230,000	13 adet	191,097
		268	1	22 adet	2,854 m2	35,052,500	16 adet	287,887
		267	3	17 adet	1,416 m2	9,242,500	12 adet	56,401
	Bahçeşehir Toplam				53 adet	7,360 m2	70,525,000	41 adet
İstanbul	Karaköy Binası	94	141	5 adet	1,853 m2	32,440,000	5 adet	150,000
Ankara	Eryaman-Göksu AVM	48147	1	42 adet	10,033 m2	41,867,793	32 adet	371,164
Ankara	Eryaman-MetroKent AVM	46477	1	24 adet	4,773 m2	17,894,682	18 adet	106,002
Ankara	Eryaman-MetroKent Anaokulu	46480	1	1 adet	2,490 m2	4,453,000	1 adet	28,760
	Eryaman-MetroKent Kreş	46480	1	26 adet	2,914 m2	6,770,000	26 adet	47,933
Genel Toplam				151 adet	29,422 m2	173,950,475	123 adet	1,239,244

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

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

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

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eylül -2018 FAALİYET RAPORU

4.3 Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi'nde proje geliştirme kararı aldığımız proje alanımızı genişletmek, daha verimli bir mimari proje çalışabilmek ve satışa esas üniteleri daha değerli kılmak adına stratejik önemi ve sinerji değeri olan komşu 928 ada, 3 parselde kayıtlı yüzölçümü 4.469,75 m2 olan gayrimenkulün mülkiyet sahibi Gündem Otel Turizm A.Ş.'nin mevcut ortaklarının ortaklık paylarının tamamı (%100'ü), 48 ay vadeli toplam 6.348.160 EUR alım bedeli üzerinden satın alınmıştır. (31 Aralık 2016 : -).

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

4.4 Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler

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

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

Yoktur.

4.6 Şirket 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 2018 tarihi itibarıyla dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

Şirketimiz aleyhine 19/02/2016 tarihinde İstanbul 17.Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2016/144 Esas sayılı dosya ile davacı Securinet Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd.Şti. tarafından 197.288 TL tutarında "Tasarrufun İptaline ilişkin" açılan davada, 30 Eylül 2018 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 2018 tarihi itibarıyla dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eylül -2018 FAALİYET RAPORU

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 2018 tarihi itibariyle dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

Şirketimiz aleyhine 10/05/2017 tarihinde Küçükçekmece 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2017/264 Esas sayılı dosya ile davacı Vildan TATLI tarafından “Tasarrufun İptaline ilişkin” açılan davada, 30 Eylül 2018 tarihi itibariyle dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

4.7 Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar

Yoktur.

4.8 Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler

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

4.9 Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler

Yoktur.

4.10 Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler

Yoktur.

4.11 Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; 4.10'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.

Eylül -2018 FAALİYET RAPORU

4.12 İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Nakit ve nakit benzerleri	30 Eylül 2018
Denizbank Maslak Ticari Şubesi vadesiz mevduat hesabı	4.074
Denizbank Maslak Ticari Şubesi vadeli mevduat hesabı	13.838.940
Denizbank Maslak Ticari Şubesi tahsil çekleri	797.554
	14.640.568

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 30 Eylül 2018
Denizbank A.Ş. (Tarabja Projesi Devir Maliyeti)	173.520.000
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	169.224
Denizbank A.Ş. (kira gideri)	68.076
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	33.365
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtmaları)	27.303
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	17.124
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	803.977
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	181.559
İntertech Bilgi İşlem ve Paz.Tic. A.Ş. (E-Defter uygulaması ücreti)	2.463
	174.823.091

İlişkili taraflardan alınan gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2018
Denizbank A.Ş. (faiz gelirleri)	669.996
Denizbank A.Ş. (kira gelirleri)	431.171
	1.101.167

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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle finansal durum tablosu

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eylül -2018 FAALİYET RAPORU

Finansal Durum Tablosu	Cari Dönem 30 Eylül 2018	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2017
Dönen varlıklar	69.997.539	18.279.772
Nakit ve nakit benzerleri	13.857.393	16.401.225
Ticari alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.386.294	534.269
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	242.108	-
Peşin ödenmiş giderler	54.511.744	1.344.278
Duran varlıklar	454.697.161	231.681.287
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.041	1.045
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	173.950.475	171.466.975
Stoklar	244.630.644	33.912.499
Maddi duran varlıklar	95.027	116.663
Maddi olmayan duran varlıklar	-	15
Diğer duran varlıklar	27.019.974	26.184.090
Toplam varlıklar	515.694.700	249.961.059
Kısa vadeli yükümlülükler	82.182.626	13.163.278
Ticari borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	444.088	641.008
Kısa vadeli borçlanmalar		
- İlişkili taraflara borçlanmalar	-	5.359.141
- İlişkili olmayan taraflardan borçlanmalar	48.806.345	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	312.503	579.107
Ertelenmiş Gelirler	22.965.182	875.059
Diğer kısa vadeli karşılıklar		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	837.797	113.901
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	81.400	81.400
Diğer borçlar		
- İlişkili taraflara diğer borçlar	386.297	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8.349.014	5.513.662
Uzun vadeli yükümlülükler	210.867.288	23.860.973
Diğer borçlar		
- İlişkili taraflara diğer borçlar	174.277.500	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	36.397.211	23.646.011
Uzun vadeli karşılıklar		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	192.577	214.962
Özkaynaklar	222.644.786	212.936.808
Ödenmiş sermaye	50.000.000	50.000.000
Geri alınan paylar (-)	(763.287)	-
Paylara ilişkin primler/iskontolar	52.530.224	54.235.559
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	3.181.476	3.181.476
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	52.568.417	52.568.417
Geçmiş yıllar karları	52.951.356	37.163.514
Net dönem (zararı) / karı	12.176.600	15.787.842
Toplam kaynaklar	515.694.700	249.961.059

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Eylül -2018 FAALİYET RAPORU

30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2017 tarihleri itibariyle konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu

Konsolide Gelir Gider Tablosu	Cari Dönem 30 Eylül 2018	Geçmiş Dönem 30 Eylül 2017
Kar veya zarar kısmı		
Hasılat	10.679.469	10.373.898
Satışların maliyeti (-)	(3.090.941)	(1.998.868)
Brüt (Zarar)/ Kar	7.588.528	8.375.030
Genel yönetim giderleri (-)	(3.922.356)	(3.155.767)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(888.885)	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	581.791	999,132
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	(11.145)	(8.555)
Esas faaliyet zararı/(karı)	3.347.933	6.209.840
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	4.241.833	-
Finansal gider öncesi faaliyet karı/zararı	7.589.766	6.209.840
Finansal gelirler	15.124.230	982.849
Finansal giderler (-)	(10.537.396)	(175.942)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı/(karı)	12.176.600	7.016.747
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem zararı/(karı)	12.176.600	7.016.747
Pay başına kayıp/kazanç	0,2448	0,1403
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-
Toplam kapsamlı gider/(gelir)	12.176.600	7.016.747

Finansal performans ve başlıca finansal göstergeler:

		30 Eylül 2018	30 Eylül 2017
Toplam Aktifler	:	515.694.700 TL	209.896.989 TL
Özkaynaklar	:	222.644.786 TL	204.165.713 TL
Net Kar/ (Zarar)	:	12.176.600 TL	7.016.747 TL
Hisse Başına Kar	:	0.2448 TL	0,1403 TL
Aktif Karlılığı	:	2,36 %	3,34 %
Özkaynak Karlılığı	:	5,46 %	2,44 %

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eylül -2018 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 2018	30 Eylül 2017
Toplam Varlıklar	515.694.700 TL	209.896.989 TL
Özkaynaklar	222.644.786 TL	204.165.713 TL
Toplam Finansal Borç	268.660.455 TL	-
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	52,10 %	-

Gelir Tablosu Özet Verileri	30 Eylül 2018	30 Eylül 2017
Hasılat	10.679.469	10.373.898
Satışların Maliyeti	(3.090.941)	(1.998.868)
Brüt Kar	7.588.528	8.375.030
Faaliyet Karı	7.589.766	6.209.840
Toplam Kapsamlı Gelir	12.176.600	7.016.747
Brüt Kar / Satışlar (%)	160,46 %	80.73 %
Net Kar / Özkaynaklar (%)	5,42 %	3.43 %

- 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 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 GAYRİMEKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

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

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

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

âr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtımı işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

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

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

Şirketimizin 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı tebliğ hükümlerine uygun hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan finansal tablolarında 15.787.842 TL kar oluşmasına karşılık, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlara göre 2.704.492,06 TL dönem karı oluşmasına

karşın, VUK hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımızda (5.565.243,10) TL Geçmiş Yıllar Dönem Zararı bulunması ve yasal kayıtlara göre “Dağıtılabilir dönem Karı” oluşmaması sebebiyle, kâr dağıtımını yapılmamasına ve yasal kayıtlarda bulunan zarar tutarının “Geçmiş Yıllar Zararları” hesabına aktarılmasına karar verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-14.1 sayılı Tebliğ’iyle uyumlu Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS)’na uygun olarak hazırlanan mali tablolara göre Şirketimiz 01 Ocak 2018 - 30 Eylül 2018 faaliyet dönemini 12.176.600 TL kar ile kapatmıştır.

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Şirket’in yasal kayıtlarında bulunan dönem zararı (41.767.685) TL (31 Aralık 2017: 2.704.492 TL dönem zararı) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 5.070.131 TL’dir (31 Aralık 2017: 6.513.664 TL).

6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

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

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

Piyasa riski, genel olarak Gayrimenkul ve menkul kıymet değerlerinde ve faiz oranlarında meydana gelebilecek ve şirket’i olumsuz etkilecek değişimlerdir. Şirket portföyünde yer alan Gayrimenkul ve menkul kıymetlerini 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 Eylül 2018 tarihi itibarıyla iki ayda bir olmak üzere toplam dört raporunu Yönetim Kurulu Başkanlığı’na sunmuştur.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eylül -2018 FAALİYET RAPORU

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

Şirket 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla net kar rakamı 12.176.600 TL'dir. Şirket portföyünün riski minimumda tutulacak şekilde yönetilmektedir.

7. DİĞER HUSUSLAR

7.1 Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler

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

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

Yoktur.

7.3 Bağlılık Raporu :

Bağlılık Raporu İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Açıklama

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

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

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

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

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eylül -2018 FAALİYET RAPORU

7.4 Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Şirket, 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK’nın Seri:II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK’nın Seri: VI, No:11, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	13,857,393	16,373,293
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	418,581,119	175,936,655
C	İştirakler	Md.24/(b)	0	29,439,592
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
	Diğer Varlıklar		83,256,188	28,183,060
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	515,694,700	249,932,600
E	Finansal Borçlar	Md.31	290,795,252	34,024,257
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	0	0
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	0	0
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
İ	Özkaynaklar	Md.31	222,644,786	212,936,808
	Diğer Kaynaklar		2,254,662	2,971,535
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	515,694,700	249,932,600

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)		0
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	13,843,013	16,352,424
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)		0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)		0
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)		0
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)		0
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)		0
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	3,654,000	125,000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)		0
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	13,843,013	16,372,891

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eylül -2018 FAALİYET RAPORU

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	81%	70%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	3%	18%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	132%	16%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3%	7%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	3%	7%	≤ %10