

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

01.01.2016 - 30.09.2016
ARA DÖNEMİ

YILLIK FAALİYET RAPORU

26 Ekim 2016

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 ARA DÖNEMİ 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	11
4.1 Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler	11
4.2 Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü	14
4.3 Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler	15
4.4 Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler	15
4.5 Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar	15
4.6 Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler	15
4.7 Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar	16
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	16
4.9 Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler	16

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 ARA DÖNEMİ 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	16
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 uğrattıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği	16
4.12	İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler	17
5.	FİNANSAL DURUM	17
5.1	Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu.....	18
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	21
5.3	Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri	21
5.4	Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler	21
5.5	Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri.....	22
6.	RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ	23
6.1	Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler...	23
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	24
7.	DİĞER HUSUSLAR.....	24
7.1	Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler	24
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.....	24
7.3	Bağlılık Raporu :.....	25
7.4	Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü.....	25

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 ARA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.1 Raporun ait olduğu dönem

Raporun Dönemi : 01 Ocak 2016 - 30 Eylül 2016

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

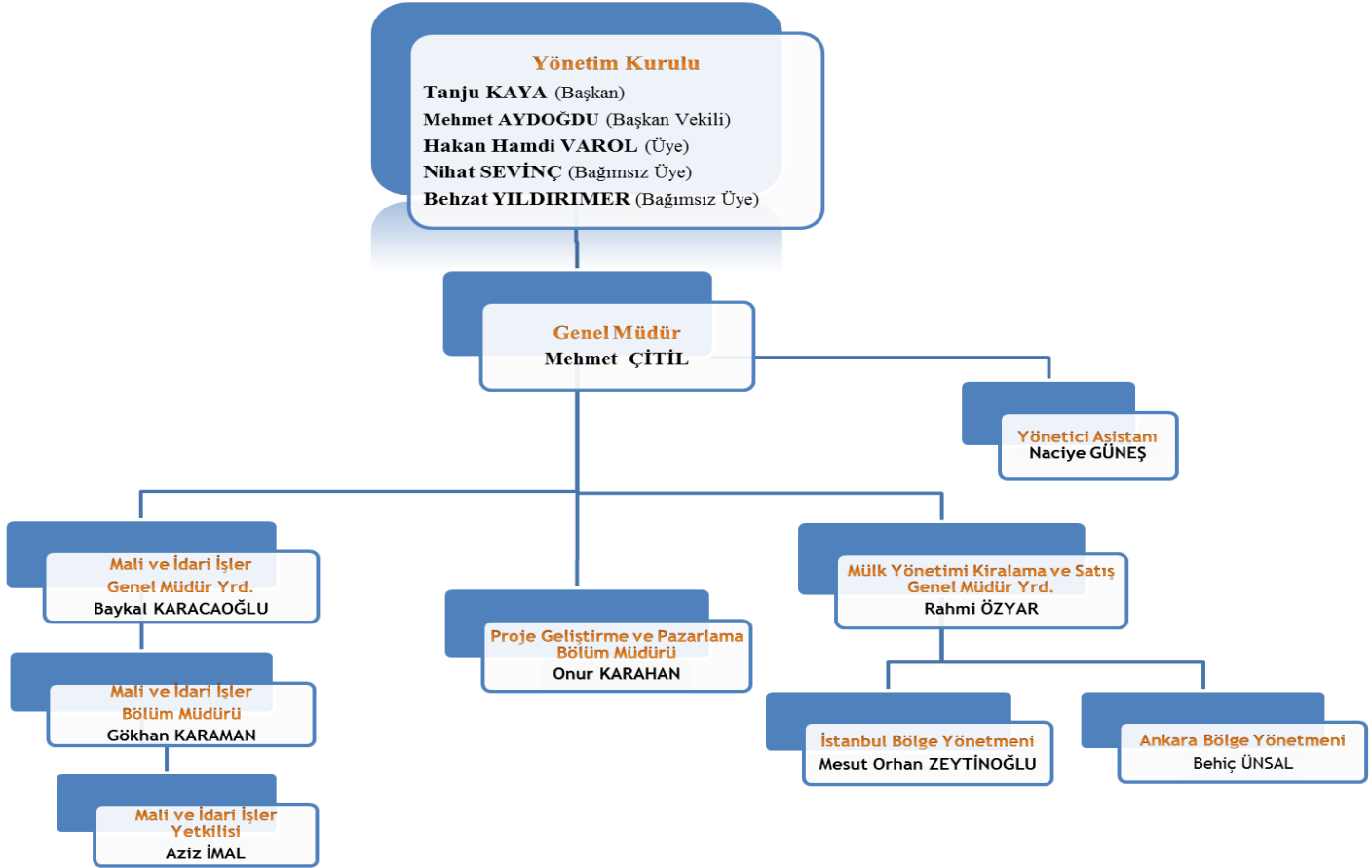
İnternet Adresi : <http://www.denizgyo.com.tr>

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 ARA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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

1.3.1 Şirketin organizasyonu ve dönem içindeki değişiklikler



Şirket'in Yönetim Kurulu'nda, 01.01.2016-30.09.2016 ara dönemi içinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmakta olan Cafer BAKIRHAN, 20/06/2016 tarihi itibarıyla istifa etmiş, boşalan üyeliğe Hakan Hamdi VAROL atanmıştır.

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

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

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 ARA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Şirketin ortaklık yapısı: (30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla)

Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
1- Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	45,691,690.00	91.38 %
2- Halka Açık Kısım	4,308,310.00	8.62 %
TOPLAM	50,000,000.00	100.00%

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

27.04.2014 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında, üç yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen ve toplam beş kişiden oluşan Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Tanju KAYA	Başkan	Mart 2014	Mart 2017
Mehmet AYDOĞDU	Başkan Vekili	Mart 2014	Mart 2017
Hakan Hamdi VAROL	Üye	Haziran 2016	Mart 2017
Nihat SEVİNÇ	Bağımsız Üye	Mart 2014	Mart 2017
Behzat YILDIRIMER	Bağımsız Üye	Mart 2014	Mart 2017

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, 01.01.2016-30.09.2016 ara döneminde yılında 14 toplantı gerçekleştirmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 ARA DÖNEMİ 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 : 2 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 : 2 yıl

Sn. Hakan Hamdi VAROL (Yönetim Kurulu Üyesi) :

İstanbul Üniversitesi Mühendislik Fakültesi'nden mezun oldu. Bankacılık kariyerine 1998 yılında başladı. 2005 yılında DenizBank A.Ş.'ye katıldı. Halen, DenizBank A.Ş.'de Parakende Bankacılık Grubu Konut ve Taşıt Finansmanı Grup Müdürü olarak görev yapmaktadır.

Yönetim Kurulu'nda Görevde Bulunduğu Süre: - yıl

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 ARA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Sn. Nihat SEVINÇ (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) :

1952 doğumlu olan Sevinç, İstanbul Üniversitesi, Edebiyat Fakültesi, İngiliz Dili ve Edebiyatı Bölümü'nden mezun oldu. Bankacılık kariyerine 1986 yılında Interbank'ta başladı ve 1994 yılına kadar Şube, Merkezi Operasyon ve Sermaye Piyasaları Bölümleri'nde çeşitli görevler üstlendi. Sevinç, 1996 yılına kadar Bank Ekspres Genel Müdürlüğü bünyesinde Şube Operasyonları, İç Kontrol ve Mevzuat Bölümleri'nde Birim Yöneticiliği yaptı. 1996-1997 yılları arasında Garantibank Moscow'da Genel Müdür Vekili olarak görev aldı. 1997 yılında DenizBank'a katıldı ve 2002 yılına kadar Operasyon Grubu ve Yurt Dışı İştirakler Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulundu. Sevinç, Aralık 2012'de DenizBank A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak atandı.

Yönetim Kurulu'nda Görevde Bulunduğu Süre : 4 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 : 2 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.

30 Eylül 2016 ARA DÖNEMİ 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 01.01.2016-30.09.2016 ara döneminde dört defa toplanmıştır.

Adı Soyadı	Görevi
Nihat SEVİNÇ	Başkan
Behzat YILDIRIMER	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 2016 ARA DÖNEMİ 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
Nihat SEVİNÇ	Başkan
Hakan Hamdi VAROL	Üye

1.5.6 Üst Düzey Yöneticiler

Adı Soyadı	Görevi
Mehmet ÇİTİL	Genel Müdür
Baykal KARACAOĞLU	Genel Müdür Yardımcısı - Mali ve İdari İşler
Rahmi ÖZYAR	Genel Müdür Yardımcısı - Mülk Yönetimi Kiralama Satış
Onur KARAHAN	Bölüm Müdürü - Proje Geliştirme ve Pazarlama
Gökhan KARAMAN	Bölüm Müdürü - Mali ve İdari İşler

1.5.7 Personel Sayısı

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 10 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 2016 ARA DÖNEMİ 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 27 Mart 2014 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan karar gereği, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine bu görevleri nedeniyle görev sürelerinin sonuna kadar aylık net 2.000 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 2016</u>
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	976.762

2.2 Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni 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 2016 tarihi itibarıyla tutarları Aralık.2015'de gerçekleştirilen ekspertiz rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 ARA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren yıla ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	30 Eylül 2016
1 Ocak 2016 açılış bakiyesi	157.381.000
Yıl içinde alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller	299.700
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-
Değerleme etkisi	-
30 Eylül 2016 kapanış bakiyesi	157.680.700

İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM

İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi,

- 20.284 m² yüzölçümlü 265 Ada 6 Parselde kayıtlı villa tipi bloklarda A1 ve A9 nolu 2 adet 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 33 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 64 adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

Bu bölüm 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, 28 Aralık 2015 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 70.005.000 TL (31 Aralık 2015: 70.005.000 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 39 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

08/01/2016 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 325.000 TL olan 3.kat 125 nolu bağımsız bölüm, 14/01/2016 tarihinde 235.000 TL + %2 Alım-Satım Tapu Harcı ile birlikte toplam 239.700 TL bedelle satın alınmıştır.

Bu bölüm 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, 30 Aralık 2015 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan değere yeni alım ilave edilmiş olarak 36.979.700 TL (31 Aralık 2015: 36.740.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 ARA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

ANKARA -METROKENT AVM

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 30.171 m2 yüzölçümlü, 46477 ada 1 parselde kayıtlı, C Blok'ta konumlu 23 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Bu bölüm 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2015 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 15.686.000 TL (31 Aralık 2015: 15.686.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA - C BLOK İŞ MERKEZİ (METROKENT KONSEPT MAĞAZA)

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 12.290 m2 yüzölçümlü, 46480 ada 1 parselde kayıtlı, C Blok'ta konumlu 26 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Bu bölüm 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2015 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 5.300.000 TL (31 Aralık 2015: 5.300.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA -KREŞ /ANA OKULU

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 12.290 m2 yüzölçümlü, 46480 ada 1 parselde kayıtlı, A Blok Eğitim Tesisi niteliğindeki bir adet taşınmazdan oluşmaktadır.

Bu bölüm 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2015 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 3.850.000 TL (31 Aralık 2015: 3.850.000 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.

Söz konusu 12/05/2015 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 25.750.000 TL olan 5 adet bağımsız bölümden müteşekkil komple bina, 11 Haziran 2015 tarihinde 25.000.000 TL tutara satın alınmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 ARA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Yeni deprem yönetmeliğine göre Karaköy Binamıza yapılması zorunlu olan güçlendirme yatırımı çerçevesinde 09/06/2016 tarihinde bina statik güçlendirme proje bedeli olarak ödenen tutar, binanın 28 Aralık 2015 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 25.800.000 TL değere ilave edilerek, 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, 25.860.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Deniz GYO - Mülk Portföyü										
İL	İLÇE	ADA	PARSEL	Toplam Bağımsız Bölüm	m2	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL) (KDV Hariç)	Kiralanan Bağımsız Bölüm	KİRADAKİ MÜLKLERİN AYLIK KİRA EKSPERTİZ DEĞERİ (TL) (KDV Hariç)	AYLIK KİRA TUTARI (TL) (KDV Hariç)	
İstanbul	Başakşehir / Hoşdere Mah. Bahçeşehir 2.Kısım Mahallesi 3.Cadde	265	6	14 adet	3,090 m2	24,970,000	12 adet	115,700	159,042	
		268	1	17 adet	2,854 m2	33,310,000	15 adet	167,650	227,450	
		267	3	33 adet	2,153 m2	11,725,000	11 adet	28,700	40,857	
	Bahçeşehir Toplam			64 adet	8,097 m2	70,005,000	38 adet	312,050	427,349	
İstanbul	Karaköy Binası	94	141	5 adet	1,724 m2	25,860,000	5 adet	115,811	212,680	
Ankara	Eryaman-Göksu AVM	48147	1	39 adet	9,887 m2	36,979,700	33 adet	217,850	281,199	
Ankara	Eryaman-MetroKent AVM	46477	1	23 adet	4,715 m2	15,686,000	10 adet	50,850	64,506	
Ankara	Eryaman-MetroKent Anaokulu	46480	1	1 adet	2,490 m2	3,850,000	1 adet	18,676	20,266	
	Eryaman-MetroKent Kreş	46480	1	26 adet	2,914 m2	5,300,000	26 adet	30,597	33,777	
Genel Toplam				158 adet	29,827 m2	157,680,700	113 adet	745,834	1,039,777	

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.

30 Eylül 2016 ARA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

4.3 Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler
Yoktur.

4.4 Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler
Yoktur.

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 2016 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 2016 tarihi itibarıyla dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

Şirketimiz aleyhine 25/03/2016 tarihinde İstanbul 8.Sulh Hukuk Mahkemesi nezdinde 2016/300 Esas sayılı dosya ile davacı Kanu Gıda Veteriner San. ve Tic. Ltd.Şti. tarafından “Tahliyenin Önlenmesi” için açılan davada, 30 Eylül 2016 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 2016 tarihi itibarıyla dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

Şirketimiz aleyhine 11/12/2015 tarihinde İstanbul 24.Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2016/218 Esas sayılı dosya ile davacı Vildan TATLI tarafından “Tasarrufun İptaline ilişkin” açılan davada, 30 Eylül 2016 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 2016 tarihi itibarıyla dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 ARA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

- 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
Yoktur.
- 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; 4.11’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 uğratıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği
Yoktur.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2016 ARA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

4.12 İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri	30 Eylül 2016
Denizbank İstanbul Kurumsal Şubesi vadesiz mevduat hesabı	1.043
Denizbank İstanbul Kurumsal Şubesi vadeli mevduat hesabı	2.234.641
	2.235.684

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	30 Eylül 2016
Denizbank A.Ş. (kira gideri)	42.077
Denizbank A.Ş. (ortak giderleri)	4.865
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	59.633
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	5.961
İntertech Bilgi İşlem ve Paz.Tic. A.Ş. (E-Defter uygulaması ücreti)	1.800
İntertech Bilgi İşlem ve Paz.Tic. A.Ş. (E-Fatura uygulaması ücreti)	1.530
	115.866

İlişkili taraflardan alınan gelirler	30 Eylül 2016
Denizbank A.Ş. (faiz gelirleri)	55.300
Denizbank A.Ş. (kira gelirleri)	147.478
Denizbank A.Ş. (diğer gelirler)	5
	202.783

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2016 ARA DÖNEMİ 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 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle finansal durum tablosu

	Cari dönem 30 Eylül 2016	Geçmiş dönem 31 Aralık 2015
Dönen varlıklar	3.961.289	1.222.760
Nakit ve nakit benzerleri	2.236.087	467.395
Ticari alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.469.948	538.657
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	2.502	2.502
Peşin ödenmiş giderler	252.752	214.206
Duran varlıklar	186.652.298	187.738.176
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.041	1.041
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	157.680.700	157.381.000
Maddi duran varlıklar		
- Mobilya ve demirbaşlar	227.486	223.793
Maddi olmayan duran varlıklar		
- Diğer haklar	35.144	79.618
Diğer duran varlıklar		
- İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar	28.707.927	30.052.724
Toplam varlıklar	190.613.587	188.960.936

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2016 ARA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

	Cari dönem 30 Eylül 2016	Geçmiş dönem 31 Aralık 2015
Kısa vadeli yükümlülükler	1.495.768	3.957.893
Kısa vadeli borçlanmalar	-	
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	
- Banka kredileri	-	3.219.467
Ticari borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	279.295	30.270
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	135.093	357.007
Diğer borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	532.156	324.899
Ertelenmiş Gelirler		
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	39.891	26.250
Kısa vadeli karşılıklar		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	509.333	-
Uzun vadeli yükümlülükler	158.153	188.588
Uzun vadeli karşılıklar		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	158.153	188.588
Özkaynaklar	188.959.666	184.814.455
Ödenmiş sermaye	50.000.000	50.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	54.235.559	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	24.829.003	14.535.626
Net dönem karı/(zararı)	4.145.211	10.293.377
Toplam kaynaklar	190.613.587	188.960.936

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2016 ARA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihleri itibariyle kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu

	Cari dönem	Geçmiş dönem
	1 Ocak –	1 Ocak –
	30 Eylül 2016	30 Eylül 2015
Kar veya zarar kısmı		
Hasılat	8.636.608	7.180.864
Satışların maliyeti (-)	(1.714.235)	(1.946.007)
Brüt (Zarar)/ Kar	6.922.373	5.234.857
Genel yönetim giderleri (-)	(2.819.768)	(2.527.221)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	143.549	149.281
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	(2.475)	(15.756)
Esas faaliyet zararı/(karı)	4.243.679	2.841.161
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	112.192
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	(72.000)
Finansal gider öncesi faaliyet karı/(zararı)	4.243.679	2.881.353
Finansal gelirler	117.753	976.041
Finansal giderler (-)	(216.221)	(385.030)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	4.145.211	3.472.364
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)	4.145.211	3.472.364
Pay başına kazanç/(kayıp)	0,0829	0,0694
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	4.145.211	3.472.364

Finansal performans ve başlıca finansal göstergeler:

		30 Eylül 2016	30 Eylül 2015
Toplam Aktifler	:	190.613.587 TL	184.700.351 TL
Özkaynaklar	:	188.959.666 TL	177.993.442 TL
Net Kar/ (Zarar)	:	4.145.211 TL	3.472.364 TL
Hisse Başına Kar	:	0.0829 TL	0.0694 TL
Aktif Karlılığı	:	2,18 %	1,88 %
Özkaynak Karlılığı	:	2,20 %	1,95 %

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 ARA DÖNEMİ 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 2016	30 Eylül 2015
Toplam Varlıklar	190.613.587	184,700,351
Özkaynaklar	188.959.666	177,993,442
Toplam Finansal Borç	--	--
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	--	--

Gelir Tablosu Özet Verileri	30 Eylül 2016	30 Eylül 2015
Hasılat	8.636.608	7.180.864
Satışların Maliyeti	(1.714.235)	(1.946.007)
Brüt Kar	6.922.373	5.234.857
Faaliyet Karı	4.243.679	2.841.161
Toplam Kapsamlı Gelir	4.145.211	3.472.364
Brüt Kar / Satışlar (%)	80.16 %	72.90 %
Net Kar / Özkaynaklar (%)	2.20 %	1.95 %

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

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

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 ARA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

5.5 Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Yönetim Kurulumuzun 07/03/2012 tarih 2012/03 sayılı kararı ile belirlenen ve 13 Nisan 2012 tarihinde yapılan Genel Kurul'un bilgisine sunulan mevcut "2012 yılı ve izleyen yıllara ilişkin Kâr Dağıtım Politikası"nın, Şirket'in menkul kıymet yatırım ortaklığı statüsünden gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi nedeniyle ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 sayılı "Kar Payı Tebliği"ne uyum sağlamak amacıyla ekli şekilde tadil edilmesine karar vermiş ve 27 Mart 2014 tarihinde Genel Kurul'un toplantısında onaylanmıştır.

DENİZ 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.

Kâr 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 ARA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Şirket'in 31 Mart 2016 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul'unda;

Şirketimizin 01.01.2015 - 31.12.2015 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı tebliğ hükümlerine uygun hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında 10.293.377 TL kar oluşmasına karşılık, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlara göre (3.439.428,12)TL dönem zararı oluşması nedeniyle kâr dağıtımını yapılmamasına ve yasal kayıtlarımızda bulunan zarar tutarının "Geçmiş Yıllar Kârları" hesabına aktarılmasına karar verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:XI, No:29 sayılı Tebliğ'ıyla uyumlu Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS)'na uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre Şirketimiz 01 Ocak 2016 - 30 Eylül 2016 ara faaliyet dönemini 4.145.211 TL kar ile kapatmıştır.

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem zararı (924.364) TL (31 Aralık 2015: (3.439.428) TL dönem zararı) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 4.069.805 TL'dir (31 Aralık 2015: 4.994.170 TL).

6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

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

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

Piyasa riski, genel olarak Gayrimenkul ve menkul kıymet değerlerinde ve faiz oranlarında meydana gelebilecek ve şirket'i olumsuz 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 ARA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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 maksadıyla 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 2016 yılı içinde iki ayda bir olmak üzere toplam dört 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'in 30 Eylül 2016 ara dönemi itibarıyla net kar rakamı 4.145.211 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 ARA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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 2015 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 2015 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 2016 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2016 ARA DÖNEMİ 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)	2,236,087	467,395
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	157,680,700	157,381,000
C	İştirakler	Md.24/(b)	0	0
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
	Diğer Varlıklar		30,696,800	31,112,541
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	190,613,587	188,960,936
E	Finansal Borçlar	Md.31	0	3,219,467
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	811,451	355,169
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	0	0
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
İ	Özkaynaklar	Md.31	188,959,666	184,814,455
	Diğer Kaynaklar		842,470	571,845
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	190,613,587	188,960,936
	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	0
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2,236,087	309,812
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	0	0
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0	0
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	0	0
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0	0
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	0	0
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0	0
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	2,235,684	309,409

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2016 ARA DÖNEMİ 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)	83%	83%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	1%	0%	≤ %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	0%	2%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1%	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	1%	0%	≤ %10