

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 05.08.2015 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

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

İstanbul, 6 Ağustos 2015

Fatma Ebru Yücel, SMMM
Sorumlu Denetçi



**DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**01.01.2015 - 30.06.2015
ARA DÖNEMİ**

FAALİYET RAPORU

05 Ağustos 2015

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2015 ARA DÖNEM 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 Şirketin organizasyonu ve dönem içindeki değişiklikler	5
1.3.2 Şirketin sermaye, ortaklık yapısı ile bunlara ilişkin dönem içindeki değişiklikler	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	14
4.4 Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler	14
4.5 Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar	14
4.6 Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler	14
4.7 Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar	14
4.8 Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılmadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler	14

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2015 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

4.9	Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler	14
4.10	Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler	14
4.11	Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler	15
4.12	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	15
4.13	İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler	15
5.	FİNANSAL DURUM	16
5.1	Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu	16
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	19
5.3	Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri	19
5.4	Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler	19
5.5	Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtım yapılmıyorsa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri	19
6.	RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ	21
6.1	Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler	21
6.2	Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler	21
6.3	Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler	21
7.	DİĞER HUSUSLAR	22
7.1	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	22
7.2	Bağlılık Raporu :	22
7.3	Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	22

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2015 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.1 Raporun ait olduğu dönem

Raporun Dönemi : 01 Ocak 2015 - 30 Haziran 2015

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

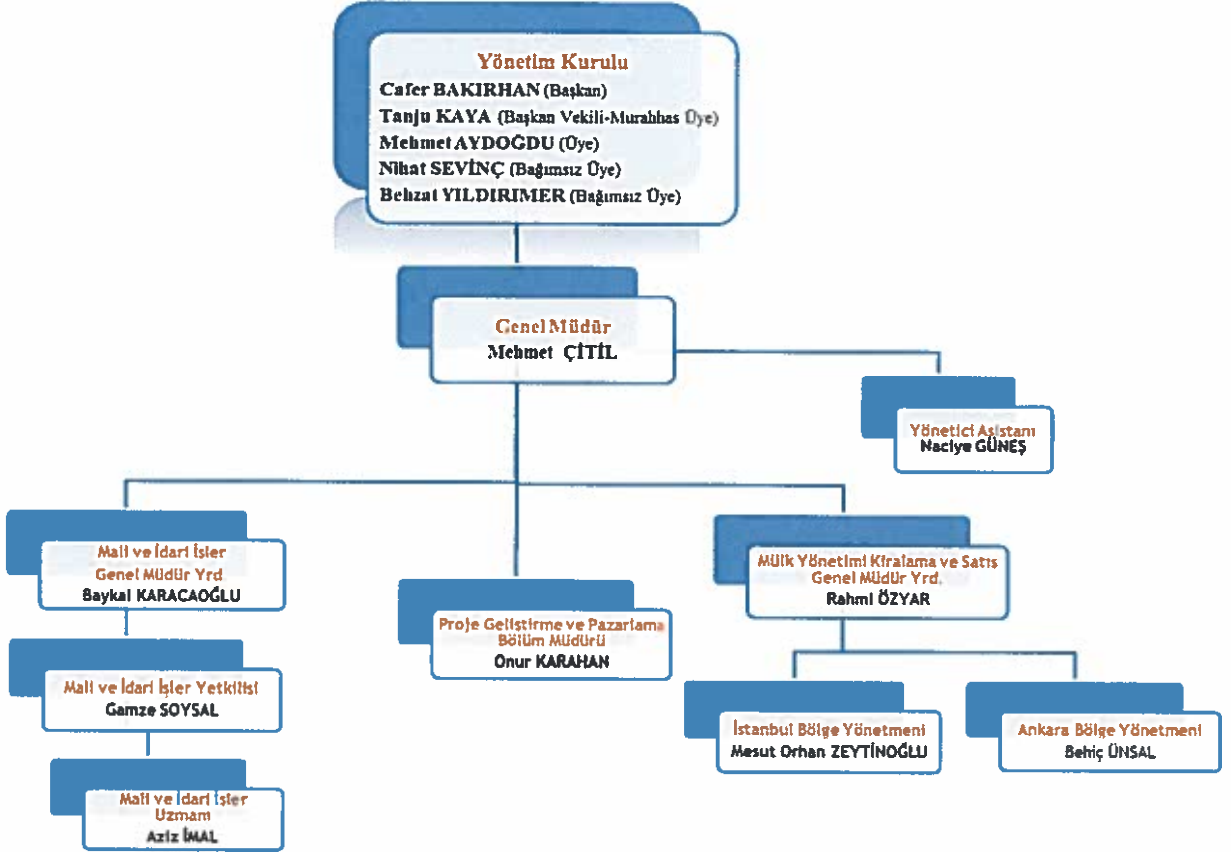
E-Posta Adresi : denizgyo@denizbank.com

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2015 ARA DÖNEM 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2015 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

Şirketin ortaklık yapısı: (30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla)

Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
1- Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	45,691,690	91.38 %
2- Halka Açık Kısım	4,308,310	8.62 %
TOPLAM	50,000,000	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

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Cafer BAKIRHAN	Başkan	Mart 2014	Mart 2017
Tanju KAYA	Başkan Vekili-Murahhas Üye	Mart 2014	Mart 2017
Mehmet AYDOĞDU	Üye	Mart 2014	Mart 2017
Nihat SEVİNÇ	Bağımsız Üye	Mart 2014	Mart 2017
Behzat YILDIRIMER	Bağımsız Üye	Mart 2014	Mart 2017

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2015 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri şu şekildedir.

Sn. Cafer BAKIRHAN (Yönetim Kurulu Başkanı) :

Haziran 2005 tarihinden itibaren DenizBank Finansal Hizmetler Grubu Yatırım Şirketleri Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi olarak görevini sürdürmektedir. 1999-2004 yılları arasında Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. bünyesinde Genel Müdürlük, Ocak 1997-Aralık 1998 yılları arasında Kent Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdür Yardımcılığı, Eylül 1996-Ocak 1997 yılları arasında Kentbank A.Ş. Yatırım Bankacılığı Dept. Koordinatörlüğü, 1985-1996 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Baş Uzman görevlerinde bulunmuştur. Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Ana Bilim Dalı Yüksek Lisans, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat bölümünden Lisans sahibidir.

Yönetim Kurulu'nda Görevde Bulunduğu Süre : 13 yıl

Sn. Tanju KAYA (Yönetim Kurulu Başkan Vekili - Murahhas Üye) :

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 : 1 yıl

Sn. Mehmet AYDOĞDU (Yönetim Kurulu Üyesi) :

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 : 1 yıl

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2015 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

Sn. Nihat SEVİNÇ (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 : 3 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 : 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.
30 Haziran 2015 ARA DÖNEM 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 Haziran 2015 tarihi itibarıyla 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 Haziran 2015 ARA DÖNEM 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 Cafer BAKIRHAN	Başkan Üye

1.5.6 Üst Düzey Yöneticiler

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

1.5.7 Personel Sayısı

30 Haziran 2015 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 Haziran 2015 ARA DÖNEM 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 Haziran 2015</u>
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	368.099

2.2 Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler
Yoktur.

3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

3.1 Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları ve Sonuçları
Yoktur.

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.1 Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler

	<u>30 Haziran 2015</u>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	152.295.158

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2015 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

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 6 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 67 adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

28/01/2015 tarih ve 2015/01 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; C2 Blok 53 nolu Bağımsız Bölümdeki mesken (KDV dahil 464.600 TL taşınan değeri) KDV dahil 485.000 TL bedel üzerinden satılmıştır.

Bu bölüm 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporu ve 14 Nisan 2015 tarihinde E-Blok 27,35 ve 44 nolu bağımsız bölümlerin revize edilen değerlerine göre belirtilmiş olan 69.584.000 TL (31 Aralık 2014: 70.116.000 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 38 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Bu bölüm 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 36.150.000 TL (31 Aralık 2014: 36.150.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA -METROKENT AVM

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

Bu bölüm 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 14.995.000 TL (31 Aralık 2013: 14.995.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2015 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

ANKARA - C BLOK İŞ MERKEZİ (Metrokent Koncept 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 Haziran 2015 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 3.867.390 TL (31 Aralık 2014: 3.867.390 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 Haziran 2015 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 2.698.768 TL (31 Aralık 2014: 2.698.768 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

DÜZCE - KAYNAŞLI

Düzce İli, Kaynaşlı İlçesi, Darıyeribakacak Köyü, 94.416,86 m2 yüzölçümlü, G26C03BLA-B-C Düzce İli, Kaynaşlı İlçesi, Darıyeribakacak Köyü, 94.416 m2 yüzölçümlü, G26C03BLA-B-C Pafta, 235 Parsel üzerinde yer alan "Doksanaltı Adet Konut ve Sosyal Tesis ve Tarla" nitelikli gayrimenkulde konumlu, "Mesken-Dubleks" niteliğine sahip 57 ve 59 nolu 2 adet bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Söz konusu bölümler (310.000 TL + KDV taşınan değerli) 360.000 TL + KDV satış bedeli ile 25 Şubat 2015 tarihinde satılmıştır.

Bu bölüm 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 310.000 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 Haziran 2015 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

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

Şirket, iç kontrol sistemi ile risk yönetim sistemini oluşturmuştur. Bununla birlikte Şirket, Riskin Erken Saptanması Komitesi'ni 05 Nisan 2013 tarihinde kurmuş olup, komite iki üyeden oluşmaktadır.

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
Yoktur.

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

4.8 Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler
Yoktur.

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

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2015 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

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

Yoktur.

4.12 Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; 4.11’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.

4.13 İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Denizbank İstanbul Kurumsal Şubesi vadesiz mevduat hesabı	20.058	553
Denizbank İstanbul Kurumsal Şubesi vadeli mevduat hesabı	1.076.730	14.125.910
Denizbank İstanbul Kurumsal Şubesi tahsil çekleri	10.000	30.000
	1.106.788	14.156.463

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Denizbank A.Ş. (kira gideri)	21.242	13.806
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	105	105
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	-	164.780
Denizbank A.Ş. (gayrimenkul alımı)	25.000.000	-
Denizbank A.Ş. (ortak giderleri)	12.870	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	32.584	-
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (verilen komisyonlar)	-	96
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	4.594	4.700
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (likidite işlemleri ücreti)	761	-
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (sermaye artırımına aracılık ücreti)	-	5.250
	25.072.156	188.737

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2015 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

İlişkili taraflardan alınan gelirler	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Denizbank A.Ş. (Faiz gelirleri)	703.817	501,841
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	51.000	42.000
Denizbank A.Ş. (diğer gelirler)	1.111	-
	755.928	543.841

5. FİNANSAL DURUM

- 5.1 Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu**

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2015 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle finansal durum tablosu

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem 30 Haziran 2015	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2014
Dönen varlıklar		2.329.010	14.884.032
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.107.194	14.156.463
Ticari alacaklar	7	482.268	351.043
Diğer alacaklar	5	218.503	129.502
Peşin ödenmiş giderler	8	521.045	247.024
Duran varlıklar		183.736.169	160.402.561
Diğer alacaklar		1.041	1.041
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	152.295.158	128.137.158
Maddi duran varlıklar	10	268.053	312.916
Maddi olmayan duran varlıklar	11	109.269	138.920
Diğer duran varlıklar	12	31.062.648	31.812.526
Toplam varlıklar		186.065.179	175.286.593
	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden Geçmiş Cari dönem 30 Haziran 2015	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2014
Kısa vadeli yükümlülükler		9.163.514	620.744
Ticari borçlar	7	60.548	30.461
Finansal borçlar	6	8.002.940	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	253.551	342.822
Diğer borçlar	7	346.475	247.461
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	7	500.000	-
Uzun vadeli yükümlülükler		146.484	144.771
Uzun vadeli karşılıklar - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13	146.484	144.771
Özkaynaklar		176.755.181	174.521.078
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		14.535.626	9.408.064
Net dönem (zararı) / karı		2.234.103	5.127.562
Toplam kaynaklar		186.065.179	175.286.593

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2015 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

30 Haziran 2015 ve 30 Haziran 2014 tarihleri itibariyle kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu

	Dipnot referansları	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat		4.387.170	2.149.720	85.759.266	83.521.645
Satışların maliyeti (-)		(1.496.402)	(1.018.697)	(83.449.166)	(82.448.731)
Brüt (Zarar)/ Kar		2.890.768	1.131.023	2.310.100	1.072.914
Genel yönetim giderleri (-)		(1.546.578)	(712.698)	(1.381.745)	(805.422)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	107.468	5.929	199.156	198.924
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	16	(15.010)	(7.937)	(40.997)	(38.219)
Esas faaliyet zararı/(karı)		1.436.648	416.317	1.086.514	428.197
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		70.000	-	910.555	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	18	(72.000)	(72.000)	-	-
Finansal giderler ve gelirler öncesi faaliyet karı/zararı		1.434.648	344.317	1.997.069	428.197
Finansal gelirler	17	926.443	445.371	503.645	303.584
Finansal giderler (-)	17	(126.988)	(126.988)	(167.160)	(168.398)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı/(karı)		2.234.103	662.700	2.333.554	563.383
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem zararı/(karı)		2.234.103	662.700	2.333.554	563.383
Pay başına kayıp/kazanç		0,0447	0,0133	0,0467	0,0113
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-
Toplam kapsamlı gider/(gelir)		2.234.103	662.700	2.333.554	563.383

Finansal performans ve başlıca finansal göstergeler:

		30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Toplam Aktifler	:	186.065.179 TL	175.286.593 TL
Özkaynaklar	:	176.755.181 TL	174.521.078 TL
Net Kar/(Zarar)	:	2.234.103 TL	5.127.562 TL
Hisse Başına Kar	:	0.04468 TL	0.1026 TL
Aktif Karlılığı	:	1,20 %	2,93 %
Özkaynak Karlılığı	:	1,26 %	2,94 %

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2015 ARA DÖNEM 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

Şirket, 2013 yılı Aralık ayı itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne geçmiş, 2014 yılı Haziran ayı itibarıyla Gayrimenkul portföyünü oluşturmuş, geçen süre içinde portföyünü verimliliğini artırmaya yönelik faaliyetlerde bulunulmuştur.

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

Yoktur.

- 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2015 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

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

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

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

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

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

Şirket'in 26 Mart 2015 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul'unda;

Şirketimizin 01.01.2014 - 31.12.2014 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı tebliğ hükümlerine uygun hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında 5.127.562 TL kar oluşmasına karşılık, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlara göre (1.820.496,28) 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'iyle uyumlu Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS)'na uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre Şirketimiz 01 Ocak 2015 - 30 Haziran 2015 ara faaliyet dönemini 2.234.103 TL kar ile kapatmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2015 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem zararı (1.103.995) TL ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 7.329.602 TL'dir.

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

Şirket, 05/04/2013 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Riskin Erken Saptanması Komitesini kurmuş ve çalışma esasları yönetmeliğini oluşturmuş, Komite 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla üç adet rapor düzenlemiştir. .

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

Şirket, 2013 yılı Aralık ayı itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne geçmiş, 2014 yılı Haziran ayı itibarıyla Gayrimenkul portföyünü oluşturmuştur.

Şirketimiz portföyünde yatırım amaçlı yeni bir projenin olmaması nedeniyle riskler temelde kira gelirleri üzerinde yoğunlaşmaktadır.

Kira gelirlerimizin %90'lık kısmı Türk Lirası cinsinden olması sebebiyle kurlarındaki dalgalanmaların kira gelirlerinin tahsilinde yaratacağı riskler minimum düzeydedir.

Bununla birlikte yükümlülüklerini yerine getirmeyen kiracılarımızın ortaya çıkaracağı muhtemel riskleri önlemek amacıyla, sözleşmeden kaynaklanan yasal haklarımız uygun zaman ve Zemin gözetilerek kullanılmaktadır

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2015 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

7. DİĞER HUSUSLAR

7.1 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.

7.2 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 2014 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara faaliyet raporumuzun içeriğinde bulunan finansal tablolara ilişkin 4.13 no.lu “İlişkili Taraf Açıklamaları” başlıklı dipnotta da yer verilmiştir.

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

“Şirketimizin, ana ortağı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ve Denizbank Finansal Hizmetler Grubu şirketleri arasında 2014 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.

7.3 Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Şirket, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK’nın Seri:II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK’nın Seri: VI, No:11, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Haziran 2015 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uygun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Carî Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.107,194	14.156,463
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	152,295,158	128,137,158
C	İştirakler	Md.24/(b)	0	0
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
	Diğer Varlıklar		32,662,827	32,992,972
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	186,065,179	175,286,593
E	Finansal Borçlar	Md.31	8,002,940	0
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	907,023	277,922
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	0	0
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
I	Özkaynaklar	Md.31	176,755,181	174,521,078
	Diğer Kaynaklar		400,035	487,593
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	186,065,179	175,286,593
Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler				
		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Carî 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)	1,097,116	14,048,887
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	İşletmecî Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0	0
J	Gayrinaklı Krediler	Md.31	4,570	4,570
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)	1,096,712	14,048,441

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Carî Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azamî 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)	82%	73%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	1%	8%	≤ %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	İşletmecî Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	5%	0%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1%	8%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	1%	8%	≤ %10