

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

01.01.2016 - 31.03.2016
ARA DÖNEMİ

YILLIK FAALİYET RAPORU

29 Nisan 2016

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 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.
31 Mart 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 uğratarıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği	16
4.12	İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler	17
5.	FİNANSAL DURUM	18
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	20
5.3	Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri	20
5.4	Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler	20
5.5	Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri.....	21
6.	RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ	22
6.1	Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler...	22
6.2	Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler	23
6.3	Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler	23
7.	DİĞER HUSUSLAR	23
7.1	Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler	23
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.....	23
7.3	Bağlılık Raporu :	24
7.4	Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü.....	24

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2016 ARA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.1 Raporun ait olduğu dönem

Raporun Dönemi : 01 Ocak 2016 - 31 Mart 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

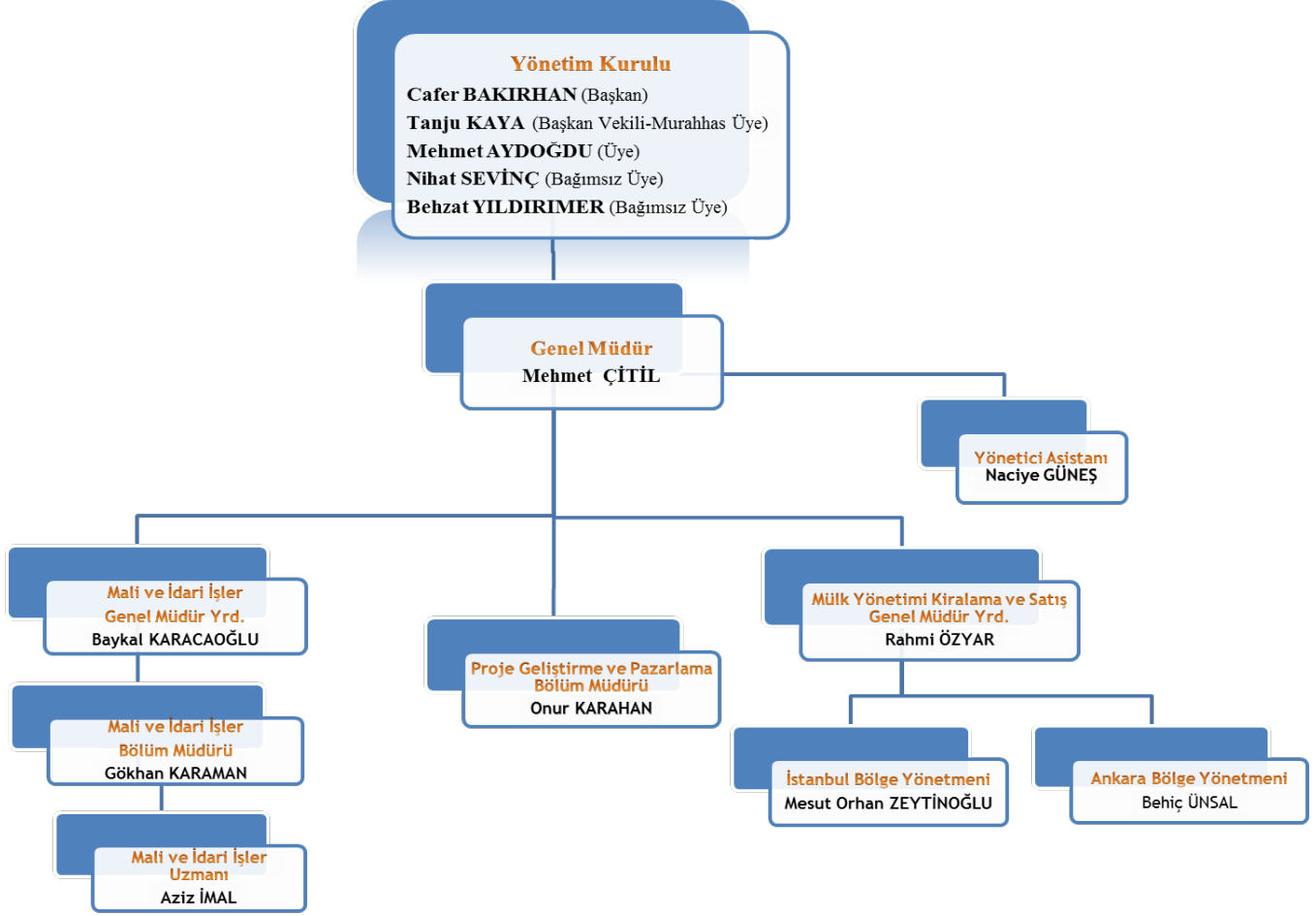
İnternet Adresi : <http://www.denizgyo.com.tr>

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 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'e 01.01.2016-31.03.2016 ara dönemi içinde Mali ve İdari İşler Bölümüne "Bölüm Müdürü" pozisyonunda bir personel alımı yapılmıştır.

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.

31 Mart 2016 ARA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Şirketin ortaklık yapısı: (31 Mart 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	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

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, 01.01.2016-31.03.2016 ara döneminde yılında yedi toplantı gerçekleştirmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2016 ARA DÖNEMİ 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 : 14 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 : 2 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 : 2 yıl

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2016 ARA DÖNEMİ 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 : 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.

31 Mart 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 01.01.2016-31.03.2016 ara döneminde iki 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.
31 Mart 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, başkan bağımsız yönetim kurulu üyesi olan iki yönetim kurulu üyesinden oluşmuştur.

Adı Soyadı	Görevi
Nihat SEVİNÇ	Başkan
Cafer BAKIRHAN	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

31 Mart 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.

31 Mart 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- 31 Mart 2016</u>
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	163.675

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. 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla tutarları Aralık.2015'de gerçekleştirilen ekspertiz rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2016 ARA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

31 Mart 2016 tarihinde sona eren yıla ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Mart 2016
1 Ocak 2016 açılış bakiyesi	157.381.000
Yıl içinde alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller	239.700
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-
Değerleme etkisi	85.300
31 Mart 2016 kapanış bakiyesi	157.706.000

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 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 31 Mart 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 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla, 30 Aralık 2015 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 37.065.000 TL (31 Aralık 2015: 36.740.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 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 31 Mart 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 31 Mart 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 31 Mart 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.

Bu bölüm 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, 28 Aralık 2015 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 25.800.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir. (31 Aralık 2015: 25.800.000 TL)

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2016 ARA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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	13 adet	115,700	168,599
		268	1	17 adet	2,854 m2	33,310,000	17 adet	167,650	249,832
		267	3	33 adet	2,153 m2	11,725,000	12 adet	28,700	42,672
	Bahçeşehir Toplam				64 adet	8,097 m2	70,005,000	42 adet	312,050
İstanbul	Karaköy Binası	94	141	5 adet	1,724 m2	25,800,000	5 adet	115,811	200,000
Ankara	Eryaman-Göksu AVM	48147	1	39 adet	9,887 m2	37,065,000	34 adet	219,850	262,320
Ankara	Eryaman-MetroKent AVM	46477	1	23 adet	4,715 m2	15,686,000	11 adet	58,815	64,772
Ankara	Eryaman-MetroKent Anaokulu	46480	1	1 adet	2,490 m2	3,850,000	1 adet	18,676	19,202
	Eryaman-MetroKent Kreş	46480	1	26 adet	2,914 m2	5,300,000	26 adet	30,597	32,004
Genel Toplam				158 adet	29,827 m2	157,706,000	119 adet	755,799	1,039,402

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.

31 Mart 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 04/02/2016 tarihinde Bakırköy 6.Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2016/62 Esas sayılı dosya ile davacı Securinet Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd.Şti. tarafından 85.000 TL tutarında “Tasarrufun İptaline ilişkin” açılan davada, 31 Mart 2016 tarihi itibariyle dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

Şirketimiz aleyhine 18/02/2016 tarihinde İstanbul 22.Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2016/71 Esas sayılı dosya ile davacı Duman Özel Sağlık Tesisleri Ltd.Şti. tarafından 144.160 TL tutarında “Tasarrufun İptaline ilişkin” açılan davada, 31 Mart 2016 tarihi itibariyle 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, 31 Mart 2016 tarihi itibariyle dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

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, 31 Mart 2016 tarihi itibariyle 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, 31 Mart 2016 tarihi itibariyle dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 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.
31 Mart 2016 ARA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

4.12 İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri	31 Mart 2016
Denizbank İstanbul Kurumsal Şubesi vadesiz mevduat hesabı	-
Denizbank İstanbul Kurumsal Şubesi vadeli mevduat hesabı	1.007.258
Denizbank İstanbul Kurumsal Şubesi tahsil çekleri	13.595
	1.020.853

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	31 Mart 2016
Denizbank A.Ş. (kira gideri)	14.077
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	-
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	1.628
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	21.737
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	5.961
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (Likidite işlemleri ücreti)	-
İntertech Bilgi İşlem ve Paz.Tic. A.Ş. (E-Defter uygulaması ücreti)	600
İntertech Bilgi İşlem ve Paz.Tic. A.Ş. (E-Fatura uygulaması ücreti)	510
	44.512

İlişkili taraflardan alınan gelirler	31 Mart 2016
Denizbank A.Ş. (faiz gelirleri)	14.598
Denizbank A.Ş. (kira gelirleri)	33.000
Denizbank A.Ş. (diğer gelirler)	-
	47.598

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 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

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle finansal durum tablosu

	Cari dönem 31 Mart 2016	Geçmiş dönem 31 Aralık 2015
Dönen varlıklar	1.895.588	1.222.760
Nakit ve nakit benzerleri	1.022.109	467.395
Ticari alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	605.897	477.138
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	2.502	2.502
Peşin ödenmiş giderler	265.080	275.725
Duran varlıklar	187.545.592	187.738.176
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.041	1.041
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	157.706.000	157.381.000
Maddi duran varlıklar	201.740	223.793
Maddi olmayan duran varlıklar	64.795	79.618
Diğer duran varlıklar	29.572.017	30.052.724
Toplam varlıklar	189.441.180	188.960.936
Kısa vadeli yükümlülükler	3.097.467	3.957.893
Ticari borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	52.679	30.270
Kısa vadeli borçlanmalar	2.322.787	3.219.467
Ertelenmiş Gelirler	15.000	26.250
Diğer borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	291.541	324.899
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	415.460	357.007
Uzun vadeli yükümlülükler	178.443	188.588
Uzun vadeli karşılıklar		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	178.443	188.588
Özkaynaklar	186.165.270	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)	1.350.815	10.293.377
Toplam kaynaklar	189.441.180	188.960.936

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2016 ARA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

31 Mart 2016 ve 31 Mart 2015 tarihleri itibariyle kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu

	Cari dönem 1 Ocak – 31 Mart 2016	Geçmiş dönem 1 Ocak – 31 Mart 2015
Kar veya zarar kısmı		
Hasılat	2.680.299	2.237.450
Satışların maliyeti (-)	(449.357)	(477.705)
Brüt (Zarar)/ Kar	2.230.942	1.759.745
Genel yönetim giderleri (-)	(853.391)	(833.880)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2.685	196.039
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	(1.666)	(7.073)
Esas faaliyet zararı/(karı)	1.378.570	1.114.831
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	85.300	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-
Finansal gider öncesi faaliyet karı/(zararı)	1.463.870	1.114.831
Finansal gelirler	23.548	456.572
Finansal giderler (-)	(136.603)	-
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	1.350.815	1.571.403
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)	1.350.815	1.571.403
Pay başına kazanç/(kayıp)	0,0270	0,03143
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	1.350.815	1.571.403

Finansal performans ve başlıca finansal göstergeler:

		31 Mart 2016	31 Mart 2015
Toplam Aktifler	:	189.441.180 TL	177.286.761 TL
Özkaynaklar	:	186.165.270 TL	176.092.481 TL
Net Kar/(Zarar)	:	1.350.815 TL	1.571.403 TL
Hisse Başına Kar	:	0.0270 TL	0.0314 TL
Aktif Karlılığı	:	0,71 %	0,89 %
Özkaynak Karlılığı	:	0,73 %	0,89 %

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 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	31 Mart 2016	31 Mart 2015
Toplam Varlıklar	189.441.180	177,286,761
Özkaynaklar	186.165.270	176,092,481
Toplam Yabancı Kaynaklar	2,322,787	--
Toplam Yabancı Kaynaklar / Toplam Kaynaklar	1.25 %	--
Toplam Finansal Borç	3,219,467	--
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	1.23 %	--

Gelir Tablosu Özet Verileri	31 Mart 2016	31 Mart 2015
Hasılat	2.680.299	2.237.450
Satışların Maliyeti	-449.357	-477.705
Brüt Kar	2.230.942	1.759.775
Faaliyet Karı	1.378.570	1.493.775
Toplam Kapsamlı Gelir	1.350.815	1.571.403
Brüt Kar / Satışlar (%)	83.23 %	78.65 %
Net Kar / Özkaynaklar (%)	0.73 %	0.89 %

- 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.

31 Mart 2016 ARA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

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

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

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

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

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 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 - 31 Mart 2016 ara faaliyet dönemini 1.350.815 TL kar ile kapatmıştır.

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem zararı (256.677) TL (31 Aralık 2015: (3.439.428) TL dönem zararı) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 4.737.493 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 bulundurmamak suretiyle bu riskini yönetmektedir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 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 iki 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 31 Mart 2016 ara dönemi itibariyle net kar rakamı 1.350.815 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.

31 Mart 2016 ARA DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

7.3 Bağıllık Raporu :

Bağıllık Raporu İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Açıklama

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

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

Şirketimizin raporlama dönemi sonu itibarıyla, finansal borcu bulunmamaktadır. Bu kapsamda Şirketimizin 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 Bağıllık 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, 31 Mart 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 çevresinde hazırlanmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 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)	1,022,109	467,395
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	157,706,000	157,381,000
C	İştirakler	Md.24/(b)	0	0
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
	Diğer Varlıklar		30,713,071	31,112,541
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	189,441,180	188,960,936
E	Finansal Borçlar	Md.31	2,322,787	3,219,467
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	344,220	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	186,165,270	184,814,455
	Diğer Kaynaklar		608,903	571,845
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	189,441,180	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)	1,007,661	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	İşletmecisi 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)	1,007,258	309,409

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 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	1%	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