

**DENİZ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

01.01.2014 - 31.12.2014  
DÖNEMİ

**YILLIK FAALİYET RAPORU**

18 Şubat 2015

## YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.)  
Yönetim Kurulu'na

### Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (eski ünvanıyla Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş.) 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

#### Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca yıllık faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

#### Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in 18 Şubat 2015 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir. Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### Görüş

Görüşümüze göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

#### Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, işletmenin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi  
A member firm of Ernst & Young Global Limited

  
Fatma Ebru Yücel, SMMM  
Sorumlu Denetçi  
İstanbul, 18 Şubat 2015

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2014 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 .....	13
4.3 Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler .....	13
4.4 Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler .....	13
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 ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler .....	14
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

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2014 FAALİYET RAPORU

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 .....	14
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 uğratarıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği .....	14
4.13	İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler .....	15
<b>5.</b>	<b>FİNANSAL DURUM .....</b>	<b>16</b>
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 .....	18
5.3	Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri .....	18
5.4	Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler .....	18
5.5	Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtım yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri.....	18
<b>6.</b>	<b>RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ .....</b>	<b>19</b>
6.1	Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler... 19	
6.2	Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler .....	20
6.3	Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler .....	20
<b>7.</b>	<b>DİĞER HUSUSLAR .....</b>	<b>20</b>
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.....	20
7.2	Bağlılık Raporu :.....	20
7.3	Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü.....	21

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2014 FAALİYET RAPORU

### 1. GENEL BİLGİLER

#### 1.1 Raporun ait olduğu dönem

Raporun Dönemi : 01 Ocak 2014 - 31 Aralık 2014

#### 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](mailto:denizgyo@denizbank.com)

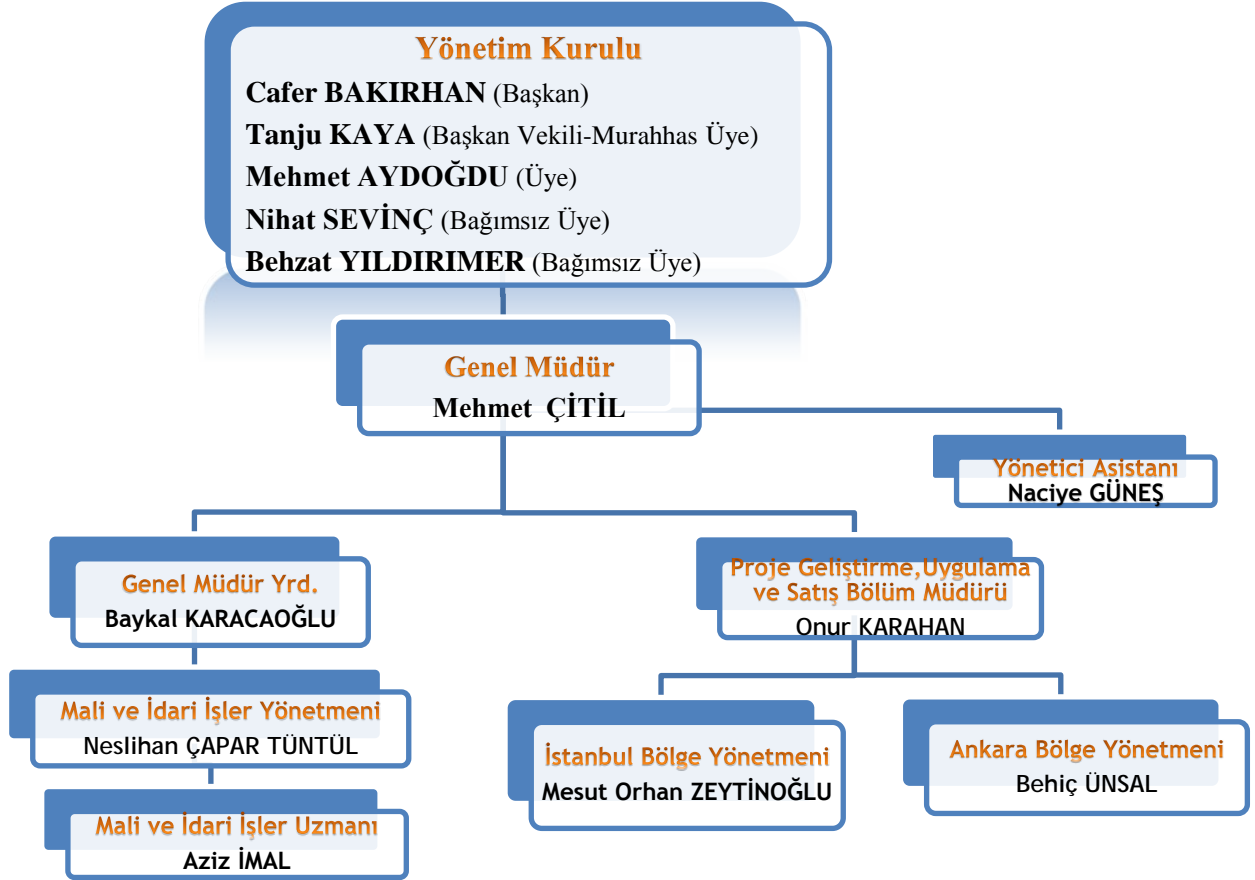
İnternet Adresi : <http://www.denizgyo.com.tr>

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2014 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 2014 yılı içinde Proje Geliştirme, Uygulama Bölüm Müdürü ve Yönetici Asistanı pozisyonlarına iki personel alımı yapılmıştır.

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

Şirket, 25 Aralık 2013 tarihinde sermayesini 14.985.000,-TL'dan nakit olarak artırarak 50.000.000,-TL'na çıkarmıştır.

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.

## 2014 FAALİYET RAPORU

Şirketin ortaklık yapısı: (31 Aralık 2014 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

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.

## 2014 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 : 12 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 : 10 ay

### 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 : 10 ay



# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2014 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 : 2 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 : 10 ay

#### 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.

## 2014 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 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla altı 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.

## 2014 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
Cafer BAKIRHAN	Üye

### 1.5.6 Üst Düzey Yöneticiler

Adı Soyadı	Görevi
Mehmet ÇİTİL	Genel Müdür
Baykal KARACAOĞLU	Genel Müdür Yardımcısı

### 1.5.7 Personel Sayısı

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 9 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.

## 2014 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 Aralık 2014</u>
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	901.403

#### 2.2 Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı 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

Şirket 31 Aralık 2013 tarihinde Denizbank Finansal Hizmetler Grubu şirketlerinden PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. şirketinin %100 payını toplam 119 milyon TL ödeyerek iştirak olarak satın almıştır. Bu satın alma sonrası PUPA gayrimenkulün elinde bulunan gayrimenkuller Şirket'e konsolide edilmiş olup, aşağıdaki bakiyelerin tamamı konsolidasyon sonucu gelen gayrimenkullerden oluşmaktadır.

	<u>31 Aralık 2014</u>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	128.137.158

### İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM

İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi,

- 20.284 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 267 Ada, 3 Parselde kayıtlı C2 blokta 1 adet mesken, F blokta 33 adet ticari ünite ve
- 19.370 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 268 Ada 1 Parselde kayıtlı G blokta 10, H blokta 7 adet ticari ünite olmak üzere,

toplam 68 adet gayrimenkulden oluşmaktadır (1 Nisan 2014 tarihi itibari ile 265 ada, 6 parsel, E Blok, 2 nolu bağımsız bölüm 2.400.000 TL tutar ile satılmıştır).

Bu bölüm 31 Aralık 2014 tarihi itibariyle, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 70.116.000 TL (31 Aralık 2013: 72.175.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### ANKARA- GÖKSU AVM

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 90.679 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu 38 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Bu bölüm 31 Aralık 2014 tarihi itibariyle, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 36.150.000 TL (31 Aralık 2013: 35.827.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### ANKARA -METROKENT AVM

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 30.171 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 46477 ada 1 parselde kayıtlı, C Blok'ta konumlu 23 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır (30 Haziran 2014 tarihinde 46480 Ada, 1 parsel, C Blok, 1 nolu bağımsız bölüm 204.000 TL, 20 Ağustos 2014 tarihinde 46480 Ada, 1 parsel, C Blok, 4 nolu bağımsız bölüm 369.640 TL tutarları ile alınmıştır).

Bu bölüm 31 Aralık 2014 tarihi itibariyle, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 14.995.000 TL (31 Aralık 2013: 14.210.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2014 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 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 3.867.390 TL (31 Aralık 2013: 4.465.000 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 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 2.698.768 TL (31 Aralık 2013: 1.820.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### DÜZCE - KAYNAŞLI

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.

Bu bölüm 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 310.000 TL (31 Aralık 2013: 400.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### 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.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2014 FAALİYET RAPORU

- 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.
- 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

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2014 FAALİYET RAPORU

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.

<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>31 Aralık 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'deki cari hesap	-	480.668
DenizBank İstanbul Kurumsal Şubesi vadesiz mevduat hesabı	553	143.892
DenizBank İstanbul Kurumsal Şubesi vadeli mevduat hesabı	14.125.910	8.262.000
DenizBank İstanbul Kurumsal Şubesi tahsil çekleri	30.000	-
	<b>14.156.463</b>	<b>8.886.560</b>

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2014</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2013</b>
Denizbank A.Ş. (kira gideri)	19.588	19.513
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	200	200
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	164.780	254.129
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (faiz gideri)	-	31.185.445
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (portföy yönetim ücreti)	-	150.000
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (risk yönetim hizmeti alım ücreti)	-	7.080
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (verilen komisyonlar)	96	25.063
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (iç kontrol hizmeti alım ücreti)	-	14.160
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	4.700	3.733
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (Sermaye Artırımına aracılık ücreti)	5.250	-
	<b>194.614</b>	<b>31.659.323</b>

<b>İlişkili taraflardan alınan gelirler</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2014</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2013</b>
Denizbank A.Ş. (faiz gelirleri)	1.101.913	202.409
Denizbank A.Ş. (kira gelirleri)	91.985	52.121
	<b>1.193.898</b>	<b>254.530</b>



**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**2014 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 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle finansal durum tablosu

	<b>Cari dönem 31 Aralık 2014</b>	<b>Geçmiş dönem 31 Aralık 2013</b>
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>14.884.032</b>	<b>10.023.954</b>
Nakit ve nakit benzerleri	14.156.463	8.886.560
Ticari alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	351.043	444.836
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	129.502	-
Finansal yatırımlar	-	489.128
Peşin ödenmiş giderler	247.024	203.430
<b>Duran varlıklar</b>	<b>160.402.561</b>	<b>162.810.873</b>
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.041	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	128.137.158	128.897.000
Maddi duran varlıklar	312.916	401.611
Maddi olmayan duran varlıklar	138.920	197
Diğer duran varlıklar	31.812.526	33.512.065
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>175.286.593</b>	<b>172.834.827</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>620.744</b>	<b>3.355.840</b>
Ticari borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	30.461	114.963
Diğer borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	247.461	135.655
Kısa vadeli borçlanmalar	-	3.000.963
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	342.822	104.259
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>144.771</b>	<b>85.471</b>
Uzun vadeli karşılıklar		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	144.771	85.471
<b>Özkaynaklar</b>	<b>174.521.078</b>	<b>169.393.516</b>
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	9.408.064	11.836.145
Net dönem (zararı) / karı	5.127.562	(2.428.081)
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>175.286.593</b>	<b>172.834.827</b>

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**2014 FAALİYET RAPORU**

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu

	<b>Cari dönem</b>	<b>Geçmiş dönem</b>
	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2014</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2013</b>
<b>Kar veya zarar kısmı</b>		
Hasılat	8.130.841	52.527.827
Satışların maliyeti (-)	(2.629.670)	(48.216.282)
<b>Brüt (Zarar)/ Kar</b>	<b>5.501.171</b>	<b>4.311.545</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(2.668.104)	(2.346.772)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.356.733	1.638.083
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	(3.995)	(196.060)
<b>Esas faaliyet zararı/(karı)</b>	<b>4.185.805</b>	<b>3.406.796</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1.066.518	25.350.568
	<b>5.252.323</b>	<b>28.757.364</b>
Finansal giderler (-)	(124.761)	(31.185.445)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı/(karı)</b>	<b>5.127.562</b>	<b>(2.428.081)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem zararı/(karı)</b>	<b>5.127.562</b>	<b>(2.428.081)</b>
Pay başına kayıp/kazanç	0,10256	(0,00200)
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam kapsamlı gider/(gelir)</b>	<b>5.127.562</b>	<b>(2.428.081)</b>

Finansal performans ve başlıca finansal göstergeler:

		<b>31 Aralık 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
Toplam Aktifler	:	175.286.593 TL	172.834.827 TL
Özkaynaklar	:	174.521.078 TL	169.393.516 TL
Net Kar/(Zarar)	:	5.127.562 TL	(2.428.081) TL
Hisse Başına Kar	:	0.1026 TL	(0,0020) TL
Aktif Karlılığı	:	2,93 %	(1,41) %
Özkaynak Karlılığı	:	2,94 %	(1,43) %

Şirket, 2013 yılı Aralık ayı itibariyle gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne geçtiği için finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin bir değerlendirme yapılmamıştır.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2014 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 itibariyle gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne geçtiği için bir değerlendirme yapılmamıştır.

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 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 dağıtımı işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

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

Şirket'in 27 Mart 2014 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul'unda;

Şirketimizin 01.01.2013 - 31.12.2013 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı tebliğ hükümlerine uygun hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında (1.046.809) TL ve yasal kayıtlarında bulunan (1.163.674,14) TL dönem zararı oluşması nedeniyle kâr dağıtımı yapılmamasına ve 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 solo mali tablolara göre Şirketimiz 01 Ocak 2014 - 31 Aralık 2014 ara faaliyet dönemini 5.127.562 TL kar ile kapatmıştır.

### **Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:**

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem zararı (940.813) TL ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 9.374.415 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.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2014 FAALİYET RAPORU

- 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 oluşturmuştur.
- 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 geçtiği için bir değerlendirme yapılmamıştır.

## 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 2013 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.*

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2014 FAALİYET RAPORU

### 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.

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)	14.156.463	969.796
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	128.137.158	-
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	119.000.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		32.992.972	6.274
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>175.286.593</b>	<b>119.976.070</b>
E	Finansal Borçlar	Md.31	-	3.009.477
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	Md.31	174.521.078	116.825.099
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		765.515	141.494
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>175.286.593</b>	<b>119.976.070</b>
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem(*) (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Md.24/(b)	14.048.887	-
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	4.570	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-

	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)	73%	0%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	8%	100%	≤ %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	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	0%	3%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	8%	0%	≤ %10

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU  
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Şirketimizin, Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum durumu ana başlıklar altında aşağıda açıklanmıştır.

### BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Halka açık bir sermaye piyasası kurumu olan Şirketimiz saydamlık, eşitlik, sorumluluk ve hesap verebilirlik ilkelerini benimsemiş olup, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin çoğunluğuna uymakta, istisna nitelikteki uygulanamayan bazı ilkeler ise herhangi bir çıkar çatışmasına sebebiyet vermemektedir. Pay sahiplerimiz, pay sahipliğinden kaynaklanan her türlü haklarını eşitlik ilkesi çerçevesinde şartlarımız paralelinde rahatlıkla kullanabilmekte, kamunun ve dolayısıyla menfaat sahiplerimizin bilgilendirilmeleri şeffaflık ilkesi gereği en üst düzeyde sağlanmaya çalışılmakta ve ticari sır niteliğinde olmayan gerekli her türlü bilgi zamanında açıklanmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayından geçmiş esas sözleşmemiz ve ilgili mevzuat çerçevesinde, genel kurulda pay sahiplerimizden aldığı yetki doğrultusunda Yönetim Kurulumuz sorumluluklarını yerine getirmekte ve Şirketi temsil etmektedir. Faaliyetimizin ve ihtiyaçlarımızın gerektirdiği komiteler kurulmuş ve mevzuat çerçevesinde işleyişleri sağlanmıştır.

İlkeler; pay sahipleri, kamuya aydınlatma ve şeffaflık, menfaat sahipleri, yönetim kurulu olmak üzere dört ana bölümden oluşmaktadır.

### BÖLÜM II – PAY SAHİPLERİ

#### 2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Yürürlükten kalkan, SPK'nun Seri:IV, No:41 sayılı Tebliği gereği 19/03/2009 tarihinde Yönetim Kurulumuzun kararı ile oluşturulan ve yöneticisi atanan "Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi"nin ismi, 03 Ocak 2014 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan SPK'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum kapsamında 01/04/2014 tarihinde Yönetim Kurulumuzun kararı ile "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" olarak değiştirildi ve ismi değişen Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi Yöneticisi olan, Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey, Türev Araçlar ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı lisans belgelerine sahip Şirket Genel Müdür Yardımcısı Baykal KARACAOĞLU'nun "Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi" ve Şirket Mali ve İdari İşler Yönetmeni Neslihan ÇAPAR TÜNTÜL "Yatırımcı İlişkileri Bölümü Görevlisi" olarak atandı.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün faaliyetleri arasında pay sahiplerinin haklarını kullanmalarının kolaylaştırılması, pay sahiplerinin yazılı veya sözlü bilgi taleplerinin ticari sır kapsamında olanlar hariç yanıtlanması, genel kurul

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**  
**KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU**

toplantılarının mevzuat ve ana sözleşmeye uygun olarak yapılması, kurumsal yönetim ilkelerine uyum çalışmaları yer almaktadır. Yıl içinde pay sahiplerinden gelen yazılı bilgi talebi bulunmamaktadır, gelen birkaç adet sözlü bilgi talebi ise yanıtlanmıştır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü :

Yöneticisi : Baykal KARACAOĞLU  
Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Genel Müdür Yardımcısı

Görevlisi : Neslihan ÇAPAR TÜNTÜL  
Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Mali ve İdari İşler Yönetmeni

Büyükdere Cad. No:141 K:22  
34394 Esentepe-Şişli-İstanbul

Tel : (212) 336 50 83  
Faks : (212) 212 79 48

e-mail : denizgyo@denizbank.com  
www.denizgyo.com.tr

**2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı**

Şirketin finansal durumunda ve/veya faaliyetlerinde meydana gelen veya gelmesi beklenen tüm önemli değişiklikler, dönemsel finansal tablolar ve raporlar, mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine zamanında duyurulmaktadır. Pay sahiplerinin eşit bilgilendirilmesini teminen Şirket hakkında pay sahiplerine sunulacak her türlü bilgi Şirketin [www.denizgyo.com.tr](http://www.denizgyo.com.tr) internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) sisteminde <http://www.kap.gov.tr/> adresindeki yayınlanmaktadır.

Şirketimizin esas sözleşmesinde özel denetçi atanmasına ilişkin bir düzenleme bulunmamakla birlikte, pay sahiplerinin mevzuat çerçevesinde genel kurulda özel denetçi atanması talebinde bulunmaları mümkündür. Şirketimize dönem içinde özel denetçi tayini talebinde bulunulmamıştır.

**2.3. Genel Kurul Toplantıları**

Şirketimiz, dönem içinde gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısı fiziki ve elektronik ortamda gerçekleştirilmiştir. Toplantı duyurusunda, gündeme, toplantı tarih ve adresine ilişkin ayrıntılara, toplantıya katılım esaslarına, vekalet örneğine yer verilmiş, toplam oy hakları, imtiyazlı paylara ilişkin bilgileri içeren bilgilendirme dökümanı Kamuyu Aydınlatma Platformunda ve



**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**  
**KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU**

Şirket internet sitesinde yayınlanmıştır. Toplantı duyurusunun mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşması amaçlanmış, duyuru Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereğince ilanlı olarak yapılmış olup toplantıya ait davet kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü gibi ve gündemi ihtiva edecek şekilde Kamuyu Aydınlatma Platformunda, Merkezi Kayıt Kuruluşunun elektronik genel kurul sisteminde, Şirket internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde toplantı tarihinden en az 3 hafta önce ilan edilmek suretiyle toplantı gün ve gündeminin bildirilmesi süresi içinde yapılmıştır.

Şirketimizin ilgili genel kurul dönemine ait finansal tablolar, yönetim kurulu faaliyet raporu, bağımsız dış denetim kuruluşunun denetim raporu ve kar dağıtım tablosu Türk Ticaret Kanunu gereğince Genel Kurul toplantı gününden 21 gün önce şirket merkezinde ve [www.denizgyo.com.tr](http://www.denizgyo.com.tr) adresinde pay sahiplerinin tetkikine hazır bulundurulmuştur.

Toplantıya bizzat iştirak edemeyecek pay sahiplerinin, kendilerine vekil tayini ile toplantıya iştirak edebilmeleri için, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:IV No:8 Tebliği hükümleri çerçevesinde yukarıda bahsi geçen yayın organlarında ilan edilen gündemde örneği bulunan vekâletnameyi doldurarak imzalarını Notere onaylatmak suretiyle şirketimize teslim etmeleri istenmiştir.

Şirketimizin genel kurul tutanakları, şirketimizin merkezinde ve [www.denizgyo.com.tr](http://www.denizgyo.com.tr) adresinde sürekli olarak pay sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır.

#### **2.4. Oy Hakları ve Azınlık Hakları**

Şirketimizin esas sözleşmesinde yer aldığı üzere, şirketimizin ortaklık paylarından 5.000,- TL nominal tutardaki 5.000 adet pay (A) Grubu hisse senetlerinde Genel Kurul'da yönetim Kurulu üyelerini aday gösterme imtiyazı mevcuttur. Bunun dışında herhangi bir imtiyaz mevcut olmayıp, esas sözleşmemiz gereği yeni imtiyazlı paylarında ihracı mümkün değildir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinde oy hakkında imtiyazdan kaçınılması gerektiği belirtilmekle beraber, halka açıklık oranı yüksek olan Şirketimizde, yönetiminin devamlılığını sağlanabilmesi amacıyla, genel sektör uygulamaları paralelinde (A) Grubu hisse senedi sahiplerine tanınan, sadece yönetim kurulu üyelerini aday gösterme imtiyazı sürdürülmektedir. Bunun dışında oy kullanmaya ilişkin ilkelere uyulmaktadır.

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU  
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU**

**2.5. Kar Payı Hakkı**

Şirketimizin esas sözleşmesi gereğince ortaklık paylarında şirketin kârına katılım konusunda herhangi bir imtiyaz mevcut değildir.

Yönetim Kurulumuzun 03.03.2014 tarih 2014/07 sayılı kararı ile “Kâr Dağıtım Politikası” belirlenmiş 27.03.2014 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında onaylanmış, Kamuyu Aydınlatma Platformunda ve internet sitesinde duyurularak, yıllık faaliyet raporunda yer almıştır.

**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.

**2.6. Payların Devri**

Şirketimiz esas sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan hükümler mevcut olmayıp, pay devrini kısıtlayan herhangi bir husus yoktur. Tüm pay sahiplerine eşit muamele edilmektedir.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU  
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

### BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

#### 3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimizin internet sitesi [www.denizqyo.com.tr](http://www.denizqyo.com.tr) adresinde hizmet vermektedir. SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde ve ilgili diğer kanun ve mevzuatlarda bulunması belirtilen bilgi ve belgeler internet sitesinde yer almaktadır. İnternet sitesinin aktif olarak kullanılmasına ve sürekli olarak güncel tutulmasına özen gösterilmektedir.

#### 3.2. Faaliyet Raporu

Şirketimizin yıl içindeki dönemlerde yayınladığı faaliyet raporları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereğince Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan asgari bilgileri içeren içerik ile yapılmıştır.

### BÖLÜM IV – MENFAAT SAHİPLERİ

#### 4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimiz ile ilgili olarak, Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği, menfaat sahiplerinin kendilerini ilgilendiren hususlarda internet sitemizden, genel kurul toplantıları, yönetim kurulu toplantıları, KAP sistemi, gazete ilanları ve şirket merkezinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü aracılığı ile bilgilendirilmektedirler.

#### 4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirketimiz, menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda, Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği haklarının kullanımı ve korunmasında azami özeni göstermektedir.

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**  
**KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU**

**4.3. İnsan Kaynakları Politikası**

Şirketimizin insan kaynakları politikası ve uygulamalarını kurumumuzun da içinde bulunduğu Denizbank Finansal Hizmetler Grubu (DFHG) adına Denizbank İnsan Kaynakları Bölümü politikaları çerçevesinde günlük uygulamaları yürütmektedir. Çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere Şirketin organizasyon yapısı nedeniyle bir temsilci atanmamıştır. Çalışanlardan gelen herhangi bir şikayet bulunmamaktadır. Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans ve ödüllendirme kriterleri konularında çalışanlar bilgilendirilmiştir.

**4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk**

Şirketimiz, merkezinin bulunduğu çevreye karşı duyarlı sosyal sorumluluk anlayışı içinde faaliyetini sürdürmektedir. Bu nedenle, dönem içinde çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine açılan herhangi bir dava söz konusu değildir.

**BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU**

**5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu**

Şirketimiz yönetim kurulumuz;

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç	Bitiş Tarihleri
Cafer BAKIRHAN	Başkan	Mart 2014	Mart 2017
Tanju KAYA	Başkan Vekili-Murahhas	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

olmak üzere toplam beş kişiden oluşmaktadır. Yönetim kurulumuz icracı olmayan üyelere oluşmaktadır. Yönetim Kurulu en çok 3 yıl için görev yapmak üzere seçilebilmeleri esas sözleşmede belirlenmiş olup hali hazırda üyeler 2016 yılı genel kurulu toplantısına kadar seçilmişlerdir. Şirketimiz Genel Müdürlük görevi Sn. Mehmet ÇİTİL tarafından yürütülmektedir.

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**  
**KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU**

**5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları**

Şirketimizin yönetim kurulu, esas sözleşmemizde açıkça belirlendiği, şirket işleri lüzum gösterdikçe toplanır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Fevkalade durumlarda üyelere yazılı isteği üzerine, başkan yönetim kurulunu toplantıya çağırmasa, üyeler de re'sen çağrı yetkisini haiz olurlar. Toplantı yeri şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu karar almak şartı ile başka yerde toplanabilir.

Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğuyla alır. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Toplantıya katılmayan üyeler yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar. Yönetim kurulumuz dönem içindeki 30 toplantı yapmış ve karara bağlamıştır.

**5.3. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı**

Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Kurumsal Yönetim Tebliği" çerçevesinde; mevcut yönetim kurulu bünyesinde, Riskin Erken Saptanması Komitesi, Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi kendi görevlerine ilave olarak Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de ifa etmektedir.

• Denetim Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Nihat SEVİNÇ	Başkan
Behzat YILDIRIMER	Üye

• Kurumsal Yönetim Komitesi

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

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**  
**KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU**

- Riskin Erken Saptanması Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Nihat SEVİNÇ	Başkan
Cafer BAKIRHAN	Üye

#### **5.4. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması**

Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Riskin Erken Saptanması Komitesi çalışma esasları çerçevesinde temel olarak şirketimizin karşı karşıya olduğu ya da ileride karşılaşılması muhtemel bütün risklerin erken saptanması bakımından önemli görülen hususlarda, Yönetim Kurulu'nun bilgilendirilmesi ve gerekli önlemlerin alınması ile görevlidir.

#### **5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri**

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

#### **20. Mali Haklar**

Şirketimiz esas sözleşmesi gereğince yönetim kurulu üyelerine sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücret genel kurul tarafından belirlenir. 2014 yılı için genel kurul tarafından bağımsız yönetim kurulu üyeleri için aylık net 2.000 TL, diğer yönetim kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenmemesi kararı alınmıştır. Şirketin, herhangi bir yönetim kurulu üyesine ve yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamıştır.