

**DENİZ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

01.01.2013 - 31.12.2013  
DÖNEMİ

**YILLIK FAALİYET RAPORU**

28 Şubat 2014

## YILLIK FAALİYET RAPORUNA DAİR BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

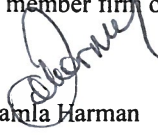
1. Bağımsız denetim çalışmamızın bir parçası olarak, Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgilerin ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirmelerinin ve açıklamalarının, bağımsız denetimden geçmiş aynı tarihli finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığını değerlendirmiş bulunuyoruz.
2. Rapor konusu yıllık faaliyet raporunun Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesine İlişkin Yönetmeliğe uygun olarak hazırlanması Şirket yönetiminin sorumluluğundadır.
3. Bağımsız denetim kuruluşu olarak üzerimize düşen sorumluluk, yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, bağımsız denetimden geçmiş ve 25 Şubat 2014 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolar ile tutarlılığına ilişkin olarak görüş bildirmektir.

Değerlendirmemiz, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK") uyarınca yürürlüğe konulan yıllık faaliyet raporu hazırlanmasına ve yayımlanmasına ilişkin usul ve esaslara uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu düzenlemeler, denetimin yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve bağımsız denetçinin denetim sırasında elde ettiği bilgiler ile tutarlılığına ilişkin önemli bir hatanın olup olmadığı konusunda makul güvence sağlamak üzere planlanmasını ve yürütülmesini öngörmektedir.

Değerlendirmelerimizin, görüşümüzün oluşturulmasına makul ve yeterli bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

4. Görüşümüze göre ilişikteki yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirmeler ve açıklamalar Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihli finansal tabloları ile tutarlılık göstermektedir.

GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.  
A member firm of Ernst & Young Global Limited

  
Damla Harman  
Sorumlu Ortak Başdenetçi, SMMM

İstanbul, 28 Şubat 2014

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2013 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 .....	8
1.5.4 Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi .....	8
1.5.5 Şirketin Riskin Erken Saptanması Komitesi .....	9
1.5.6 Şirketin İç Kontrolde Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi .....	9
1.5.7 Üst Düzey Yöneticiler .....	9
1.5.8 Personel Sayısı .....	9
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 .....	9
2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR .....	10
2.1 Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları	10
2.2 Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler .....	10
3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI .....	10
3.1 Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları ve Sonuçları .....	10
4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER .....	10
4.1 Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler .....	10
4.2 Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü .....	12
4.3 Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler .....	12
4.4 Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler .....	12
4.5 Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar .....	12
4.6 Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler .....	12
4.7 Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar .....	12
4.8 Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler .....	13

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2013 FAALİYET RAPORU

4.9	Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler .....	13
4.10	Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler .....	13
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 uğratıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği .....	14
4.13	İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler .....	14
<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 .....	19
5.3	Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri .....	19
5.4	Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler .....	19
5.5	Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtım yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri.....	19
<b>6.</b>	<b>RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ .....</b>	<b>20</b>
6.1	Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler... 20	
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>21</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.....	21
7.2	Bağlılık Raporu :.....	22
7.3	Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü.....	22

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2013 FAALİYET RAPORU

### 1. GENEL BİLGİLER

#### 1.1 Raporun ait olduğu dönem

Raporun Dönemi : 01 Ocak 2013 - 31 Aralık 2013

#### 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:108/B Kat:8  
Esentepe-Şişli-İstanbul

Telefon : (212) 336 50 82 - 336 50 83

Faks : (212) 212 79 48

E-Posta Adresi : [denizgyo@denizyatirim.com](mailto:denizgyo@denizyatirim.com)

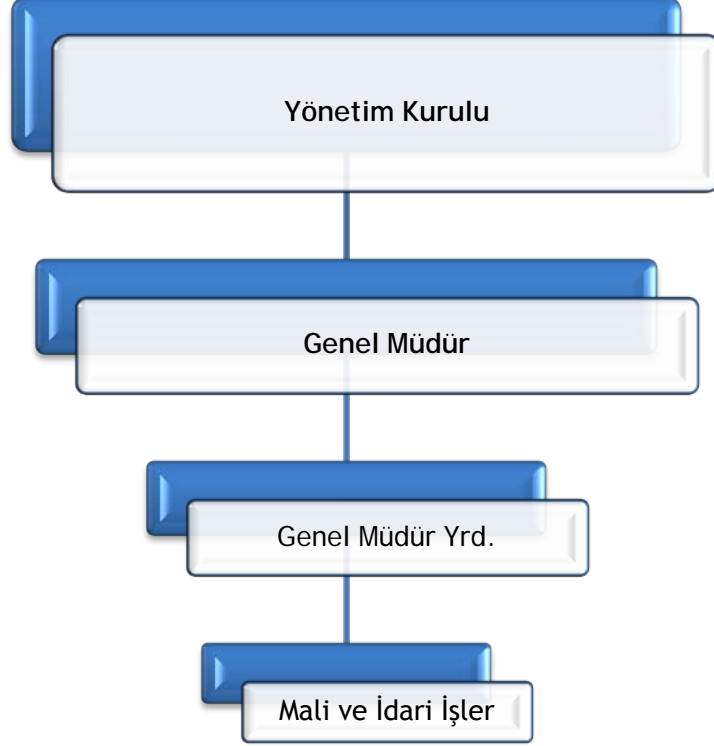
İnternet Adresi : <http://www.denizgyo.com.tr>

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2013 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, 26 Aralık 2013 tarihinde tescil olarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş ve genel müdürlüğüne Sn. Mehmet ÇİTİL, genel müdür yardımcılığına Sn. Baykal KARACAOĞLU atanmıştır.

#### 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.

Şirketin ortaklık yapısı: (31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla)

Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
1- Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	43,379,656.00	86.76%
2- Halka Açık Kısım	6,620,338.00	13.24%
3- Diğer	6.00	0.00%
TOPLAM	50,000,000.00	100.00%

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2013 FAALİYET RAPORU

### 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 2013	Mart 2014
Hüseyin Sami ÇELİK	Başkan Vekili	Mart 2013	Mart 2014
Enver ERDEM	Üye	Mart 2013	Mart 2014
Can TAŞPULAT	Bağımsız Üye	Mart 2013	Mart 2014
Nihat SEVİNÇ	Bağımsız Üye	Mart 2013	Mart 2014

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri şu şekildedir.

#### **Sn. Cafer BAKIRHAN (Yönetim Kurulu Başkanı) :**

Ekim 2004 tarihinde itibaren DenizBank 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 Türkiye 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.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2013 FAALİYET RAPORU

### Sn. Hüseyin Sami ÇELİK (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) :

Ekim 2004 tarihinden itibaren Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. bünyesinde Genel Müdürlük görevini sürdürmektedir. Kasım 1999-Ekim 2004 yılları arasında Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. bünyesinde Genel Müdür Yardımcılığı, Kasım 1997-Kasım 1999 yılları arasında Kent Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de Müdürlük, Mayıs 1995-Temmuz 1997 yılları arasında Şahin Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdür Yardımcılığı, Haziran 1991-Mayıs 1995 yılları arasında Toros Menkul Değerler A.Ş.'de Müdürlük görevlerinde bulunmuştur. Orta Doğu Teknik Üniversitesi Metalurji Mühendisliği Lisans sahibidir.

### Sn. Enver ERDEM (Yönetim Kurulu Üyesi) :

Ekim 2004 tarihinden itibaren Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. bünyesinde Genel Müdür Yardımcılığı görevini sürdürmektedir. 1998-2004 yılları arasında Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. bünyesinde Bölüm Müdürlüğü, 1997-1998 yılları arasında Yurtbank A.Ş. Müdür Yardımcılığı, Ocak 1997- Ekim 1997 yılları arasında Yaşar Yatırım A.Ş. Bölüm Müdürlüğü, Ağustos 1995 - Aralık 1996 yılları arasında Yaşarbank A.Ş. Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulunmuştur. Ege Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden Lisans sahibidir.

### Sn. Nihat SEVİNÇ (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) :

2002-2007 yılları arasında Denizbank A.Ş.'de Yurtdışı İştiraklerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı, 1997-2002 yılları arasında Denizbank A.Ş.'de Operasyon grubundan sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı, 1996-1997 yılları arasında GarantiBank Moskova'da Genel Müdür Vekilliği, 1994-1996 yılları arasında BankEkspres A.Ş.'de Birim Müdürlüğü, 1986-1994 yılları arasında İnterBank A.Ş.'de en son Operasyon Yönetmenliği olmak üzere çeşitli görevlerde bulunmuştur. İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi İngiliz Dili ve Edebiyatı bölümünden Lisans sahibidir.

### Sn. Can TAŞPULAT (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) :

2002-2006 yılları arasında Denizbank A.Ş.'de Yönetim Kurulu Murahhas Üyeliği, 1997-2002 yılları arasında Denizbank A.Ş.'de Teftiş Kurulu, Hukuk ve Genel Muhasebe gruplarından sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı, 1984-1997 yılları arasında İnterBank A.Ş.'de en son Operasyon Grubundan sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı olmak üzere çeşitli görevlerde, 1983-1984 yılları arasında Ziraat Bankası A.Ş.'de Teftiş Kurulunda Müfettiş Yardımcısı, 1982-1983 yılları arasında İstanbul Bankası A.Ş.'de Teftiş Kurulunda Müfettiş Yardımcısı görevlerinde bulunmuştur. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi'nden Lisans sahibidir.



# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2013 FAALİYET RAPORU

### 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)

### 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 2013 yılı içinde beş defa toplanmıştır.

Adı Soyadı	Görevi
Nihat SEVİNÇ	Başkan
Can TAŞPULAT	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 üyesinden oluşmuştur.

Adı Soyadı	Görevi
Nihat SEVİNÇ	Başkan
Cafer BAKIRHAN	Üye
Enver ERDEM	Üye

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2013 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
Can TAŞPULAT Enver ERDEM	Başkan Üye

### 1.5.6 Şirketin İç Kontrol Denetim Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi

Adı Soyadı
Enver ERDEM

### 1.5.7 Üst Düzey Yöneticiler

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

### 1.5.8 Personel Sayısı

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 3 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.

## 2013 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 2013 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan karar gereği, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine bu görevleri nedeniyle görev sürelerinin sonuna kadar aylık brüt 1.500 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 2013</u>
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	217.176

#### 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>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	-
Ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi sebebiyle elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkuller	128.897.000
<u>31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi</u>	<u>128.897.000</u>

### İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM

İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 20.284,35 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 7 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 19.370,58 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 268 Ada 1 Parselde kayıtlı G blokta 10, H blokta 7 adet ticari ünite olmak üzere toplam 69 adet gayrimenkulden oluşmaktadır. Bu bölüm 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 02 Eylül 2013 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 72.175.000 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. Bu bölüm 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 2 Eylül 2013 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 14.210.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### ANKARA -METROKENT CONCEPT MAĞAZA

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 12.290 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 46480 ada 1 parselde kayıtlı, C Blok'ta konumlu 24 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır. Bu bölüm 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 2 Eylül 2013 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 4.465.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### ANKARA -KREŞ /ANA OKULU

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 12.290 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 46480 ada 1 parselde kayıtlı, A Blok, Eğitim Tesisi niteliğindeki bir adet taşınmazdan oluşmaktadır. Bu bölüm 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 2 Eylül 2013 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 1.820.000 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 2013 tarihi itibarıyla, 2 Eylül 2013 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 35.827.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### DÜZCE - KAYNAŞLI

Düzce İli, Kaynaşlı İlçesi, Darıyeribakacak Köyü, 94.416,86 m<sup>2</sup> 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 2013 tarihi itibarıyla, 2 Eylül 2013 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 400.000.-TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2013 FAALİYET RAPORU

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

Şirket, iç kontrol sistemi hizmetini Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ile risk yönetim sistemi hizmetini ise Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. ile imzalanan sözleşmelere istinaden hizmet alımı yoluyla sağlamaktadır. Bununla birlikte Şirket, Riskin Erken Saptanması Komitesi'ni 05 Nisan 2013 tarihinde kurmuş olup, komite iyi üyeden oluşmaktadır.

### 4.3 Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihinde Denizbank Finansal Hizmetler Grubu şirketlerinden PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. şirketinin sermayesini temsil eden payların ve oy haklarının tamamını (%100'ünü) 119.000.000,-TL ödeyerek satın almıştır.

### 4.4 Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler

SPK'nın 1 Eylül 2009 tarih 27/748 sayılı İlke Kararı gereği, Şirket 18 Mart 2011 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında onaylanmış olan Hisse Senetleri Geri Alım Programı çerçevesinde 25 Mart 2011 tarihinde başladığı geri alım işlemleri 18 Eylül 2012 tarihinde geri alım programının sona ermesi ile sonlanmış olup, 31 Aralık 2012 itibarıyla 2.242.456 TL nominal tutarındaki Şirket hisse senedini İMKB'den 3.437.003 TL ödeyerek geri satın almıştır.Şirket geri satın aldığı kendi hisselerini özkaynaklar altında "Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri" hesabında özkaynaktan düşerek muhasebeleştirmiştir.

Geri alım programımız 18.09.2012 tarihinde sona ermesine mütakip alınan payların hepsi 15.01.2013 tarihinde İMKB'da 2,18 TL ortalama fiyattan toplam 4.888.554,08 TL satış tutarı ile satılmıştır.

### 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 ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa 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

Şirket, menkul yatırım ortaklığı statüsünden gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne geçmek için SPK ve Bakanlıktan aldığı izinler doğrultusunda 20 Aralık 2013 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yapmıştır.

Şirketin yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında,

- 1- Şirketimizin menkul kıymet yatırım ortaklığı statüsünden çıkması ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına göre Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü amacıyla, Şirket esas sözleşmesinin 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23., 24., 25., 26., 27., 28., 29., 30., 31., 32., 33., 34., 35., 36., 37., 38., 39. maddelerinin ekli tadil metni çerçevesinde değiştirilmesine, 40. ve 41. maddelerinin ise iptaline ilişkin tadil tasarısının Sermaye Piyasası Kurulu'nun ile T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün onay verdiği ekteki şekli ile tadil edilmesine,
- 2- Şirketin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm işlemleri kapsamında, 25.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanımızın 95.000.000 TL'ye yükseltilmesine,
- 3- Şirketin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun onay verdiği gibi 14.985.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 50.000.000 TL'ye tahsisli olarak artırılması ve nakit olarak artırılan 35.015.000 TL'nin, Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Satışlar Pazarında ilgili mevzuatta belirlenen esaslara göre Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'ne tahsisli olarak satılmasına,
- 4- Şirketin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm işlemleri sonrasında gayrimenkul portföyünün oluşturulması amacıyla PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi'nin satın alınmasına karar verilmiştir.

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

Yoktur.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2013 FAALİYET RAPORU

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

Yoktur.

4.12 Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; 4.11’de bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin şirketi zarara uğratıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği

Yoktur.

4.13 İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2013
<u>Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’deki cari hesap</u>	
Nakit ve nakit benzerleri	480.668

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket’in menkul kıymetler portföyünde Denizbank A.Ş.’ye ait özel sektör tahvili bulunmamaktadır.

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyenlar	31 Aralık 2013
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (portföy yönetim ücreti)	150.000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (verilen komisyonlar)	25.063
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (iç kontrol hizmeti alım ücreti)	14.160
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (risk yönetim hizmeti alım ücreti)	7.080
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	3.733
	<u>200.036</u>

Şirket, Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. ile imzalanan sözleşmeye istinaden, üç ayda bir ödenmek üzere aylık 12.500 TL portföy yönetim ücreti ödemektedir.

Şirket hisse senedi alım satım işlemlerini aracı kurum olan Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. aracılığı ile gerçekleştirmekte olup %0,0525 oranında aracılık komisyonu ödemektedir (31 Aralık 2011: %0,0525).

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2013 FAALİYET RAPORU

---

Şirket, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ile imzalanan sözleşmeye istinaden, üç ayda bir ödenmek üzere aylık 1.000 TL + KDV iç kontrol hizmeti alım ücreti ödemektedir.

Şirket, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) nezdindeki işlemleri için sözleşme ile Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'i temsilci olarak yetkilendirmiş ve bu hizmet karşılığında aracı kuruma yıllık 2.000 ABD Doları + BSMV hizmet bedeli ödemektedir.

Şirket, Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. ile imzalanan sözleşmeye istinaden, üç ayda bir ödenmek üzere aylık 500 TL + KDV risk yönetim hizmeti alım ücreti ödemektedir.

	<u>31 Aralık 2013</u>
<u>Kira giderleri</u>	
Denizbank A.Ş.	4.488



**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**2013 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 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle konsolide finansal durum tablosu

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden	Bağımsız denetimden
		geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2013	geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2012
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>10.023.953</b>	<b>32.171.186</b>
Nakit ve nakit benzerleri	6	8.886.560	860.513
Ticari alacaklar	9	444.835	-
Finansal yatırımlar	7	489.128	31.308.164
Peşin ödenmiş giderler	10	203.430	279
Diğer dönen varlıklar		-	2.230
<b>Duran varlıklar</b>		<b>162.810.676</b>	<b>-</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	128.897.000	-
Maddi duran varlıklar	12	401.611	-
Duran varlıklar	14	33.512.065	-
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>172.834.629</b>	<b>32.171.186</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>3.355.840</b>	<b>53.265</b>
Ticari borçlar	9	114.963	1.543
Finansal borçlar	8	3.000.963	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	104.259	51.722
Diğer borçlar	9	135.655	-
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>85.471</b>	<b>52.971</b>
Uzun vadeli karşılıklar - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13	85.471	52.971
<b>Özkaynaklar</b>	<b>15</b>	<b>169.393.318</b>	<b>32.064.950</b>
Ödenmiş sermaye		50.000.000	14.985.000
Geri alınmış paylar		-	(3.437.003)
Paylara ilişkin primler/iskontolar		54.235.559	5.863.908
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		3.181.476	3.154.731
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		52.568.219	-
Geçmiş yıllar karları		10.454.873	6.414.833
Net dönem (zararı) / karı		(1.046.809)	5.083.481
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>172.834.629</b>	<b>32.171.186</b>

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**2013 FAALİYET RAPORU**

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle  
konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu

		(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari dönem	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Aralık 2013	1 Ocak – 31 Aralık 2012
<b>Kar veya zarar kısmı</b>			
Hasılat	16	44.497.585	16.132.963
Satışların maliyeti (-)	16	(44.724.355)	(10.648.236)
<b>Brüt (Zarar)/ Kar</b>		<b>(226.770)</b>	<b>5.484.727</b>
Genel yönetim giderleri (-)	17, 18	(820.305)	(397.562)
Esas faaliyetlerden diğer faaliyet gelirler	19	583	-
Esas faaliyetlerden diğer faaliyet giderleri (-)	19	(317)	(3.684)
<b>Esas faaliyet zararı/(karı)</b>		<b>(1.046.809)</b>	<b>5.083.481</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı/(karı)</b>		<b>(1.046.809)</b>	<b>5.083.481</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem zararı/(karı)</b>		<b>(1.046.809)</b>	<b>5.083.481</b>
Pay başına kayıp/kazanç	24	(0,00070)	0,00400
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam kapsamlı gider/(gelir)</b>		<b>(1.046.809)</b>	<b>5.083.481</b>

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**2013 FAALİYET RAPORU**

<b>DENİZ GYO A.Ş. PORTFÖY RAPORU</b>			
<b>31 Aralık 2013</b>			
	NOMİNAL	MALİYET TOPLAMI	RAYIÇ DEĞER TOPĞLAMI
1 OZKGY	351.498,00	862.876,32	485.067,24
<b>TOPLAM HİSSE</b>	<b>351.498,00</b>	<b>862.876,32</b>	<b>485.067,24</b>
<b>TOPLAM ÖST</b>	<b>4.000,00</b>	<b>4.001,54</b>	<b>4.071,57</b>
1 TRSFBAH31410	4.000,00	4.001,54	4.071,57
<b>TOPLAM PORTFÖY</b>		<b>489.138,81</b>	
<b>HAZIR DEĞERLER (+)</b>		<b>480.668,21</b>	
<b>DİĞER ALACAKLAR</b>		<b>6.273,88</b>	
<b>DİĞER AKTİFLER (İŞTİRAKLER)</b>		<b>119.000.000,00</b>	
<b>DİĞER BORÇLAR</b>		<b>(3.085.793,14)</b>	
<b>NET AKTİF DEĞERİ</b>		<b>116.890.287,76</b>	
<b>TOPLAM PAY SAYISI</b>		<b>50.000.000,00</b>	
<b>HİSSE BASINA N.A.D.</b>		<b>2,34</b>	

Finansal performans ve başlıca finansal göstergeler:

		31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Toplam Aktifler	:	172.834.629 TL	32.171.186 TL
Özkaynaklar	:	169.393.318 TL	32.064.950 TL
Net Kar/(Zarar)	:	(1.046.809) TL	5.083.481 TL
Hisse Başına Kar	:	(0,0007) TL	0,004 TL
Aktif Karlılığı	:	(0,61) %	15,80 %
Özkaynak Karlılığı	:	(0,62) %	15,85 %

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.

## 2013 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

Yönetim Kurulumuzun 07.03.2012 tarih 2012/03 sayılı kararı ile Şirketimizin 2012 ve izleyen yıllara ilişkin kar dağıtım politikasının “Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde, Şirketin mali yapısı, kârlılık durumu, sürdürülebilir büyüme hızı ve genel ekonomik konjonktür göz önünde bulundurularak, her yıl oluşması halinde dağıtılabılır net kârın, en az %20’sinin nakden ve kalanın Şirket’in sermaye yapısını ve piyasa değerini olumsuz yönde etkilemeyecek oranda nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi dağıtım ve/veya yedeklere ayrılması şeklinde kâr dağıtım kararı alınarak Genel Kurul’un onayına sunulması” şeklinde oluşturulmasına, bu politikanın ulusal ve uluslararası ekonomik şartlara ve finansal piyasaların durumuna göre Yönetim Kurulu tarafından her yıl gözden geçirilebilmesi esasına dayanır.

Şirket’in 27 Mart 2013 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul’unda;

Şirket’in, 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap dönemi SPK’nın Seri:XI, No:29 sayılı Tebliğ hükümlerine göre hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında 5.083.481 TL dönem kârından,

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun 519/1’inci maddesi uyarınca “Genel Kanuni Yedek Akçe” toplamının ödenmiş sermayenin %20’sine ulaşmış olması nedeniyle 2012 yılı kârından genel kanuni yedek akçe ayrılmamasına,

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:VI, No:30 nolu “Menkul Kıymet Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 30.maddesi gereğince, 2012 yılı net dağıtılabılır dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %6,78’si (brüt=net) oranında 1.016.696 TL tutarındaki temettü 31 Mayıs 2013 tarihinde nakit olarak dağıtılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:XI, No:29 sayılı Tebliği’yle uyumlu Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS)’na uygun olarak hazırlanan mali tablolara göre Şirketimiz 01 Ocak 2013 - 31 Aralık 2013 faaliyet dönemini (1.046.809) TL zarar ile kapatmıştır.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2013 FAALİYET RAPORU

### Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem zararı (1.163.674)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.

### 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.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2013 FAALİYET RAPORU

### 7. DİĞER HUSUSLAR

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

Şirketin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü nedeniyle yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında, menkul kıymet yatırım ortaklığı statüsünden çıkma sonucunu doğuracak esas sözleşme değişikliklerine olumlu oy kullanan ortaklar dışındaki tüm ortaklara sahip oldukları her bir (B) grubu 1 TL nominal değerli Şirket payının düzeltilmiş tutar olan 2,3717 TL üzerinden Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından 10.01.2014 ile 23.01.2014 tarihleri arasında pay alım teklifi yapılmış, pay alım teklifine toplam 14 pay sahibi 2.312.032 TL/Nominal pay ile başvurmuştur.

Pay Alım Teklifi sonrası Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ortaklık yapısı aşağıdaki gibi oluşmuştur.

Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	43.379.656,00	86,76
Halka Açık Kısım	6.620.338,00	13,24
Diğer	6,00	0
TOPLAM	50.000.000,00	100,00

Şirketimizin 20 Ocak 2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında, SPK'nun III.48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 35.maddesi uyarınca, Şirketimiz portföyünde bulunan ve o yıl içinde alınacak varlıkların değerlemesinin yaptırılması amacıyla; Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatınca tanımı yapılmış ve yetki verilmiş değerlendirme hizmeti alınacak şirketler olarak, portföyümüzde bulunan her bir varlık için Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile 2014 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin belirlenmesine karar verildi.

Şirket 06/02/2014 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu kararı ile %100 iştiraki olan PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. firması ile TTK ve SPK mevzuatına göre kolaylaştırılmış usulde birleşme karar alınmış, 11/02/2014 tarihinde de birleşme izni için SPK'na başvurulmuştur.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2013 FAALİYET RAPORU

### 7.2 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, Denizbank A.Ş.’den kullanmış olduğu kredi nedeniyle 3.000.000.-TL tutarında finansal borcu bulunmaktadır. 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 2013 yılı içerisinde yapılan tüm işlemler olağan ticari faaliyetlerimizin gerektirdiği işlemler olup, emsallerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda bahse konu işlemlerin yapıldığı anda her bir işlemin yapılmasına uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Bu nedenle Şirketi zarara uğratabilecek, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır” denilmektedir.*

### 7.3 Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Burada yer alan bilgiler, SPK’nın “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlama Tebliği” uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklenmiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK’nın III-48.1 “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” (Tebliğ)’nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Şirket’in konsolide olmayan verilerine göre hazırlanmış olup konsolide finansal tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir. Tebliğ’in 6.maddesinin 3.fıkrasına göre halka açık ortaklıkların gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm başvurularında, ilgili tebliğin (g) bendinde yer alan, portföydeki varlıkların ortaklık aktif toplamına oranının bu Tebliğdeki sınırlamalara uygun hale getirilmesi şartının, dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden en geç 6 ay içerisinde sağlanması gerekmektedir. Aynı tebliğin geçici madde 1 fıkrasına göre Tebliğin yayım tarihinden önce payları halka arz edilmiş olan ortaklıklardan, Tebliğde yer verilen yatırım faaliyetlerine, yatırım yasaklarına ve portföy sınırlamalarına uyum sağlayamayanların, bu Tebliğin yayımı tarihinden itibaren bir yıl içinde söz konusu faaliyet, yasak ve sınırlamalara uyum sağlamaları gereklidir.

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**2013 FAALİYET RAPORU**

<b>Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü</b>			
	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	969.796
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	0
C	İştirakler	Md.24/(b)	119.000.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0
	<b>Diğer Varlıklar</b>		6.274
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>119.976.070</b>
E	Finansal Borçlar	Md.31	3.009.477
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	0
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	0
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0
İ	Özkaynaklar	Md.31	116.825.099
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		141.494
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>119.976.070</b>
	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	0
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	0
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	0
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	0
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Asgari / Azami Oran</b>
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	0%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	100%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	3%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	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. Pay Sahipleri İle İlişkiler**

Şirketimizin pay sahiplerinin haklarını kullanmalarının kolaylaştırılması amacıyla ilkelerde öngörülen ve SPK mevzuatı gereğince Pay Sahibi İlişkileri Birimi 19 Mart 2009 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile oluşturulmuş olup, Şirket Genel Müdür Yardımcısı Baykal KARACAOĞLU Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi yöneticisi olarak ve kurumsal yönetim uygulamaları koordinasyonu sağlamak üzere atanmıştır. Söz konusu personel, dönem içinde pay sahiplerini tarafından bölüme yapılan başvurular cevaplandırmıştır.

Tel. No. : (212) 336 50 82-83

Faks No. : (212) 212 79 48

E-posta : [denizgyo@denizyatirim.com](mailto:denizgyo@denizyatirim.com)

Adres : Büyükdere Caddesi No:108/B K:8 34394 Esentepe-Şişli-İstanbul

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

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

Şirketin finansal durumunda ve/veya faaliyetlerinde meydana gelen veya gelmesi beklenen tüm önemli değişiklikler, dönemsel mali 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 ana sözleşmesinde özel denetçi tayinine ilişkin madde düzenlenmemiş olup, şirketimize dönem içinde özel denetçi tayini talebinde bulunulmamıştır.

**2.3. Genel Kurul Toplantıları**

Şirketimiz, dönem içinde gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısı, 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 Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ve Türkiye genelinde dağıtımı olan ulusal gazetede ilan edilmek suretiyle toplantı gün ve gündeminin bildirilmesi süresi içinde yapılmıştır.

Şirketimizin ilgili genel kurul dönemine ait bilanço, kar/zarar tablosu ile yönetim kurulu faaliyet raporu ve bağımsız dış denetim kuruluşunun denetim raporu ile denetçi raporu 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.

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

**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.

**2.5. Kar Payı Hakkı**

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

Yönetim Kurulumuzun 31.01.2007 tarih 2007/02 sayılı kararı ile belirlenen "2007 ve izleyen yıllara ilişkin Kâr Dağıtım Politikası"nın, Sermaye Piyasası Kurulu, 05.08.2011 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Seri:VI, No:30 sayılı "Menkul Kıymet Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" gereğince Yönetim Kurulumuzun 07.03.2012 tarih 2012/03 sayılı kararı ile aşağıdaki şekilde revize edilmesine karar verilmiştir.

Şirketimizin 2012 ve izleyen yıllara ilişkin kar dağıtım politikasının "Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde, Şirketin mali yapısı, kârlılık durumu, sürdürülebilir büyüme hızı ve genel ekonomik konjonktür göz önünde bulundurularak, her yıl oluşması halinde dağıtılabilir net kârın, en az %20'sinin nakden ve kalanın Şirket'in sermaye yapısını ve piyasa değerini olumsuz yönde etkilemeyecek oranda nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi dağıtımı ve/veya yedeklere ayrılması şeklinde kâr dağıtım kararı alınarak Genel Kurul'un onayına sunulması" şeklinde oluşturulmasına, bu politikanın ulusal ve uluslararası ekonomik şartlara ve finansal piyasaların durumuna göre Yönetim Kurulu tarafından her yıl gözden geçirilebilmesine, katılan Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri tarafından oybirliği ile karar verilmiştir.

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

**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.

**BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK**

**3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği**

Şirketimizin internet sitesi [www.denizgyo.com.tr](http://www.denizgyo.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 yılı 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 personelimiz 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 2013	Mart 2014
Hüseyin Sami ÇELİK	Başkan Vekili	Mart 2013	Mart 2014
Enver ERDEM	Üye	Mart 2013	Mart 2014
Nihat SEVİNÇ	Bağımsız Üye	Mart 2013	Mart 2014
Can TAŞPULAT	Bağımsız Üye	Mart 2013	Mart 2014

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 hazırdaki üyeler yapılacak ilk genel kurula 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 23 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
Can TAŞPULAT	Üye

• Kurumsal Yönetim Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Nihat SEVİNÇ	Başkan
Cafer BAKIRHAN	Üye
Enver ERDEM	Üye

• İç Kontrol Sorumluluğu Yönetim Kurulu Üyesi

Adı Soyadı
Enver ERDEM

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

- Riskin Erken Saptanması Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Can TAŞPULAT	Başkan
Enver ERDEM	Üye

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05/04/2007 tarihli kararı gereğince, Şirket personelinin görev tanımları ve sorumlulukları ile iç kontrol sisteminin yazılı hale getirildiği "Faaliyet Yönetmeliği" 27/06/2007 tarihli 2007/12 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile yürürlüğe girmiş ve "Denetimden Sorumlu Komite Üyesi" olan Yönetim Kurulu Üyesi Sn.Enver ERDEM'in şirketimizin "İç Kontrolünden Sorumlu Yönetim Kurulu üyesi" olarak görevlendirilmiştir.

Şirket, İç Kontrol ve Risk Yönetim Sistemleri hizmetlerini Şirket dışından alımına 30/09/2011 tarihli 14. No.lu yönetim kurulunda karar verilmiştir. 01/10/2011 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, İç Kontrol Sistemi hizmeti alımı için Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ile İç Kontrol Hizmet Alım Sözleşmesi ve Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. ile ise Risk Yönetim Sistemi Hizmet Alım Sözleşmesi imzalanmıştır.

Şirketimiz genel kurul tarafından atanan bağımsız denetim şirketi ve tam tasdik sözleşmesi imzalanmış şirket tarafından şirketimizin periyodik olarak denetimleri yapılmaktadır.

#### **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. 2013 yılı için genel kurul tarafından bağımsız yönetim kurulu üyeleri için aylık brüt 1.500 TL, diğer yönetim kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenmemesi kararı alınmıştır. Şirketin, herhangi bir yönetim kurulu üyesine ve yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamıştır.