

**DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

01.01.2014 - 31.03.2014
ARA HESAP DÖNEMİ

FAALİYET RAPORU

08 Mayıs 2014

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 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	8
1.5.4 Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi	9
1.5.5 Şirketin Riskin Erken Saptanması Komitesi	9
1.5.6 Şirketin İç Kontrolde Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi	Error! Bookmark not defined.
1.5.7 Üst Düzey Yöneticiler	9
1.5.8 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	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	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	12
4.3 Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler	12
4.4 Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler	13
4.5 Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar	13
4.6 Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler	13
4.7 Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar	13
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.

31 Mart 2014 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	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 uğratıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği	14
4.13	İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler	14
5.	FİNANSAL DURUM	16
5.1	Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu.....	16
5.2	Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler	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 yapılmıyorsa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri.....	18
6.	RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ	20
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
7.	DİĞER HUSUSLAR	21
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 :.....	21
7.3	Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü.....	21

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.1 Raporun ait olduğu dönem

Raporun Dönemi : 01 Ocak 2014 - 31 Mart 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:108/B Kat:8
Esentepe-Şişli-İstanbul

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

Faks : (212) 212 79 48

E-Posta Adresi : denizgyo@denizbank.com

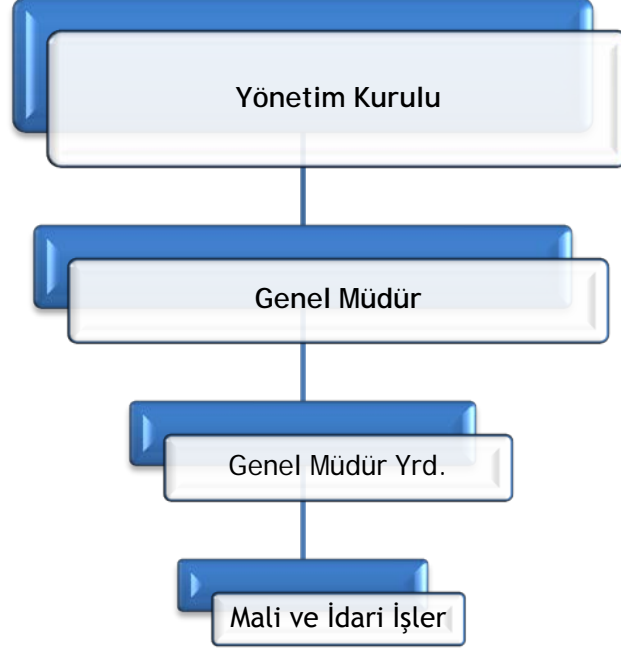
İnternet Adresi : <http://www.denizgyo.com.tr>

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 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, 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 Mart 2014 tarihi itibarıyla)

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 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 2014	Mart 2017
Tanju KAYA	Başkan Vekili	Mart 2014	Mart 2017
Medhmet AYDOĞDU	Üye	Mart 2014	Mart 2017
Nihat SEVİNÇ	Bağımsız Üye	Mart 2014	Mart 2017
Behzat YILDIRIMER	Bağımsız Üye	Mart 2014	Mart 2017

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri şu şekildedir.

Sn. Cafer BAKIRHAN (Yönetim Kurulu Başkanı) :

Haziran 2005 tarihinde 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 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.

Yönetim Kurulu'nda Görevde Bulunduğu Süre : 12 yıl

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 FAALİYET RAPORU

Sn. Tanju KAYA (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) :

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 : --

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 : --

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 FAALİYET RAPORU

Sn. Behzat YILDIRIMER (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) :

1954 yılında Eskişehir'de doğdu. 1978 yılında O.D.T.Ü İşletme Bölümünden mezun oldu. 1978-1979 yıllarında ODTÜ'de Araştırma Asistanı olarak görev yaptı. 1980-1982 yılları arasında Halk Bankası'nda müfettiş olarak başlayan finansal kariyeri 1983-1992 arasında Dışbank'ta Şube Müdürü, Hazine ve Dış İlişkiler'de Genel Müdür Yardımcısı, 1992-1995 arasında BankEkspres'te kurucu ortak-Genel Müdür Vekili olarak devam etti. Sonrasında 1995-1998 yılları arasında İsviçre'de Union Bancaire Privee'de Türk Masası Genel Müdürlüğü yaptı. 1998 yılında Türkiye'ye dönen Behzat Tim Eğitim ve Danışmanlık şirketinin kurucusudur. Bankacılık ve Finans Sektörüne yönelik olarak Kuşbakışı Bankacılık, Aktif Pasif Yönetimi, Şube Yönetimi Simülasyonu eğitimlerini vermektedir.

Yönetim Kurulu'nda Görevde Bulunduğu Süre : --

1.5.2 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 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla üç 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

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 FAALİYET RAPORU

1.5.7 Personel Sayısı

31 Mart 2014 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.

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.

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler	1 Ocak- 31 Mart 2014
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	132.127

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

Yoktur.

3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

3.1 Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları ve Sonuçları

Yoktur.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 FAALİYET RAPORU

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.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Mart 2014
Ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi sebebiyle elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkuller	128.897.000

İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM

İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 20.284,35 m² yüzölçümlü 265 Ada 6 Parselde kayıtlı A1 ve A9 olarak adlandırılan villa tipi bloklar ile D blokta yer alan 9, E blokta yer alan 7 adet ticari ünite, 11.546 m² yüzölçümlü 267 Ada, 3 Parselde kayıtlı C2 blokta 1 adet mesken, F blokta 33 adet ticari ünite ve 19.370,58 m² 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 Mart 2014 tarihi itibarıyla 72.175.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA -METROKENT AVM

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 30.171 m² yüzölçümlü, 46477 ada 1 parselde kayıtlı, C Blok'ta konumlu 23 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır. Bu bölüm 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 14.210.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA -METROKENT CONCEPT MAĞAZA

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 12.290 m² yüzölçümlü, 46480 ada 1 parselde kayıtlı, C Blok'ta konumlu 24 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır. Bu bölüm 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 4.465.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 FAALİYET RAPORU

ANKARA -KREŞ /ANA OKULU

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 12.290 m2 yüzölçümlü, 46480 ada 1 parselde kayıtlı, A Blok, Eğitim Tesisi niteliğindeki bir adet taşınmazdan oluşmaktadır. Bu bölüm 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 1.820.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

ANKARA- GÖKSU AVM

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 90.679 m2 yüzölçümlü, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu 38 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır. Bu bölüm 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 35.827.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

DÜZCE - KAYNAŞLI

Düzce İli, Kaynaşlı İlçesi, Darıyeribakacak Köyü, 94.416,86 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 Mart 2014 tarihi itibarıyla 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 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 programın 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

Yoktur.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 FAALİYET RAPORU

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 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 Mart 2014
<u>Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’deki cari hesap</u>	
Nakit ve nakit benzerleri	7.226

31 Mart 2014 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/komisyonlar	31 Mart 2014
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (verilen komisyonlar)	96
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	4.700
	<u>4.796</u>

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 FAALİYET RAPORU

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).

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, 2013 yılında Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. 'ne üç ayda bir olmak üzere aylık 12.500 TL portföy yönetim ücreti ödemiştir.

Şirket, 2013 yılında Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'ne üç ayda bir olmak üzere aylık 1.000 TL + KDV iç kontrol hizmeti alım ücreti ödemiştir.

Şirket, 2013 yılında Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.'ne üç ayda bir olmak üzere aylık 500 TL + KDV risk yönetim hizmeti alım ücreti ödemiştir.

	<u>31 Mart 2014</u>
<u>Kira giderleri</u>	
Denizbank A.Ş.	1.305

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 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 Mart 2013 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle konsolide finansal durum tablosu

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Mart 2014	Önceki dönem 31 Aralık 2013
Dönen varlıklar		11.386.433	10.023.954
Nakit ve nakit benzerleri	6	10.822.875	8.886.560
Ticari alacaklar	9	400.572	444.836
Finansal yatırımlar	7	-	489.128
Peşin ödenmiş giderler	10	162.986	203.430
Duran varlıklar		162.473.847	162.810.873
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	128.897.000	128.897.000
Maddi duran varlıklar	12	378.454	401.611
Maddi olmayan duran varlıklar		149	197
Diğer duran varlıklar	14	33.198.244	33.512.065
Toplam varlıklar		173.860.280	172.834.827
	Dipnot Referansları	Cari dönem 31 Mart 2014	Önceki dönem 31 Aralık 2013
Kısa vadeli yükümlülükler		3.515.721	3.355.840
Ticari borçlar	9	95.025	114.963
Finansal borçlar	8	3.087.587	3.000.963
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	155.798	104.259
Diğer borçlar	9	177.311	135.655
Uzun vadeli yükümlülükler		91.427	85.471
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13	91.427	85.471
Özkaynaklar	15	170.253.132	169.393.516
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		859.616	(2.428.081)
Toplam kaynaklar		173.860.280	172.834.827

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 FAALİYET RAPORU

31 Mart 2014 ve 31 Mart 2013 tarihleri itibarıyla
konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Mart 2014	1 Ocak – 31 Mart 2013
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	16	2.237.621	6.200.760
Satışların maliyeti (-)	16	(1.000.435)	(3.138.441)
Brüt (Zarar)/ Kar		1.237.186	3.062.320
Genel yönetim giderleri (-)	17, 18	(576.323)	(805.801)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	200.293	(7.843.741)
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	19	(2.778)	(1.306)
Esas faaliyet zararı/(karı)		858.378	(5.588.529)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değerlendirme farkları		-	(23.575.724)
Finansal giderler ve gelirler öncesi faaliyet karı/zararı		858.378	(29.164.253)
Finansal giderler (-) /gelirler	20	1.238	(2.172.411)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı/(karı)		859.616	(31.336.664)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem zararı/(karı)		859.616	(31.336.664)
Pay başına kayıp/kazanç	21	(0,00816)	0,00127
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-
Toplam kapsamlı gider/(gelir)		859.616	(31.336.664)

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 FAALİYET RAPORU

Finansal performans ve başlıca finansal göstergeler:

		31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Toplam Aktifler	:	173.860.280 TL	172.834.827 TL
Özkaynaklar	:	170.253.132 TL	169.393.516 TL
Net Kar/(Zarar)	:	859.616 TL	(2.428.081) TL
Hisse Başına Kar	:	(0,00816) TL	0,00127 TL
Aktif Karlılığı	:	0,49 %	(1,41) %
Özkaynak Karlılığı	:	0,50 %	(1,43) %

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

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 dağıtımını yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 FAALİYET RAPORU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

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

Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve ilgili mevzuat düzenlemeleri ile Şirket Esas Sözleşmesinin kar dağıtım ve ilgili maddeleri çerçevesinde oluşması halinde Şirket dağıtılabilir net kârından Sermaye Piyasası Kurulu'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.

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 dağıtım 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 Mart 2014 ara faaliyet dönemini (407.768) TL zarar ile kapatmıştır.

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 FAALİYET RAPORU

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem zararı (404.394)TL ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 8.970.021 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 itibariyle piyasa ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket, finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Piyasa riski, genel olarak Gayrimenkul ve menkul kıymet değerlerinde ve faiz oranlarında meydana gelebilecek ve şirket'i olumsuz etkilecek değişimlerdir. Şirket portföyünde yer alan Gayrimenkul ve menkul kıymetlerini rayıç değerler ile değerleyerek maruz kalınan piyasa riskini takip etmektedir.

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememeye durumunu ifade eder. Şirket, olası yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri fon kaynağını bulundurmak suretiyle bu riskini yönetmektedir.

6.2 Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler

Şirket, 05/04/2013 tarihili 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 itibariyle gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne geçtiği için bir değerlendirme yapılmamıştır.

7. DİĞER HUSUSLAR

7.1 Ara hesap döneminin 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

Yoktur.

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.

31 Mart 2014 FAALİYET RAPORU

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü			
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	724.433
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
	Diğer Varlıklar		19.243
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	119.743.676
E	Finansal Borçlar	Md.31	3.087.587
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	116.417.330
	Diğer Kaynaklar		238.758
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	119.743.676
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)
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	İşletmeciler 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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Asgari / Azami Oran
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	İşletmeciler 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