

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 FAALİYET RAPORU

**DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

01.01.2024 - 31.12.2024
Dönemi

FAALİYET RAPORU

26 Şubat 2025

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1) Görüş

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 01/01/2024–31/12/2024 hesap dönemine ait tam set finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta bağımsız denetimle ilgili olarak yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 01/01/2024–31/12/2024 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 26 Şubat 2025 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.

4) Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu (devamı)

b) Yıllık faaliyet raporunu; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Erdem Taş'tır.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member firm of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Erdem Taş, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 26 Şubat 2025

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER
2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR
3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI
4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER
5. FİNANSAL DURUM
6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ
7. DİĞER HUSUSLAR

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.1 Raporun ait olduğu dönem:

Raporun Dönemi : 01 Ocak 2024 - 31 Aralık 2024

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 : 2,500,000,000 TL

Ödenmiş Sermaye : 400,000,000 TL

Şirket Merkezi : Büyükdere Cad. No:141 Kat:22
Esentepe-Şişli-İstanbul

Telefon : (212) 348 20 00

Faks : (212) 336 61 84

E-Posta Adresi : denizgyo@denizbank.com

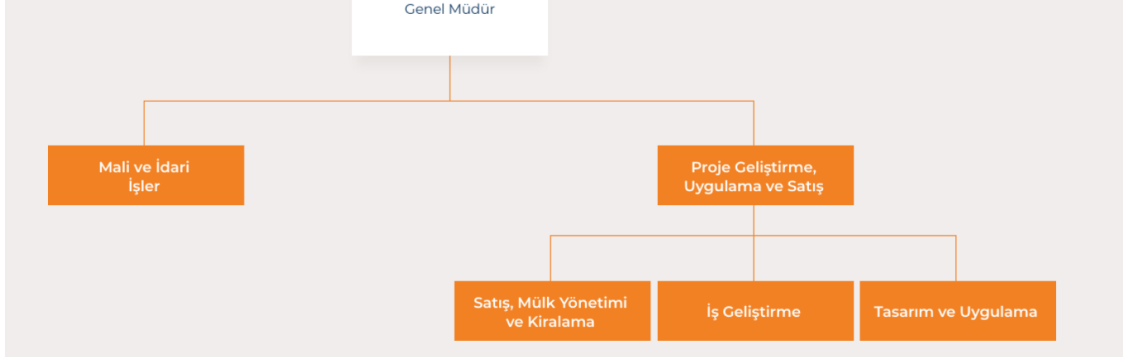
İnternet Adresi : <http://www.denizgyo.com.tr>

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 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'in 6 Ocak 2025 tarihli 2025/1 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile beraber Şirket Genel Müdürü olarak görev yapan Mehmet ÇİTİL'in istifası kabul edilmiştir.

1.3.2 Şirket'in sermaye, ortaklık yapısı ile bunlara ilişkin dönem içindeki değişiklikler:

5,000 adet A Grubu ve 299,678,562 adet B Grubu olmak üzere toplam 299,683,562 adet paylarının, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'den Denizbank A.Ş.'ye devri, 2 Nisan 2024 tarihinde tamamlanmıştır.

Şirket'in ödenmiş sermayesi 400,000,000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 400,000,000 adet paydan oluşmaktadır.

31 Aralık 2024 itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı:

Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
1- DenizBank A.Ş.	287,783,562	71.95 %
2- Diğer	112,216,438	28.05 %
TOPLAM	400,000,000	100 %

1.4 İmtiyazlı paylara ve payların oy haklarına ilişkin bilgiler

Şirket'in 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 Denizbank A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunmaktadır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 FAALİYET RAPORU

1.5 Şirketin yönetim organı, üst düzey yöneticileri ve personel sayısı ile ilgili bilgiler

1.5.1 Yönetim Kurulu:

16 Mayıs 2024 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında, üç yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen altı üyeden oluşan Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Tanju KAYA	Başkan	Mayıs 2024	Nisan 2027
Mehmet AYDOĞDU	Başkan Vekili	Mayıs 2024	Nisan 2027
Ali Murat DİZDAR	Üye	Mayıs 2024	Nisan 2027
Mehmet ÇİTİL	Üye	Mayıs 2024	Nisan 2027
Dr.Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Bağımsız Üye	Mayıs 2024	Nisan 2027
Sinan KAFADAR	Bağımsız Üye	Mayıs 2024	Nisan 2027

16 Mayıs 2024 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında, eski Yönetim Kurulu üyesi Sinan KAFADAR'ın istifası onanmış olup, yerine Metin TEKİN'in ataması gerçekleştirilmiştir.

26 Ağustos 2024 tarihli 2024/21 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile Metin TEKİN'in görevinden istifası kabul edilmiştir. 26 Ağustos 2024 tarihli 2024/23 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile Metin TEKİN'den boşalan Yönetim Kurulu Bağımsız Üye görevine Ayten BABAĞLU atanmıştır.

28 Kasım 2024 tarihli 2024/27 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapan Mehmet AYDOĞDU'nun istifası kabul edilmiştir. 9 Aralık 2024 tarihli 2024/29 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile Mehmet AYDOĞDU'dan boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine Ahmet Mesut ERSOY atanmıştır.

20 Aralık 2024 tarihli 2024/34 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapan Tanju KAYA'nın istifası kabul edilmiştir. Tanju KAYA'dan boşalan Yönetim Kurulu Üyeliği ve Yönetim Kurulu Başkanlığı'na 8 Ocak 2025 tarihli 2025/2 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile Recep BAŞTUĞ atanmıştır. İlgili karar ile birlikte Şirket Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne de Ali Murat DİZDAR atanmıştır.

2 Ocak 2025 tarihli 2025/1 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Mehmet ÇİTİL'in istifası kabul edilmiştir.

Yönetim Kurulu'nun oluşumu, görev, yetki ve sorumlulukları ve diğer konularına ilişkin düzenlemeler Şirket Ana Sözleşmesinin 14.,15.,16.,17. ve 18. maddelerinde yer almaktadır.

Ana sözleşmenin 15 maddesi uyarınca Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanabilen Yönetim Kurulu, 01 Ocak 2024 - 31 Aralık 2024 döneminde 34 toplantı gerçekleştirmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri şu şekildedir:

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 FAALİYET RAPORU

Sn. Recep BAŞTUĞ (Yönetim Kurulu Başkanı) :

1989 yılında Çukurova Üniversitesi İktisat ve İdari Bilimler Fakültesi'nden mezun olan Baştuğ, kariyerine aynı yılda Garanti BBVA'da Müfettiş olarak başlamıştır. 1994 yılına kadar Müfettiş'lik görevini sürdürmesinin akabinde 1994 yılından 1995 yılına kadar 1 yıl süreyle Garanti BBVA'da Kurumsal Bankacılık Asistanı olarak görev yapmıştır. 1995 ile 1999 yılları arasında Kurumsal Şube Müdürlüğü görevinin ardından 1999 ve 2004 yılları arasında Ticari Bölge Müdürü görevini başarıyla sürdürmüştür. 2004 ve 2012 yılları arasında Garanti BBVA'da Ticari Bankacılık Pazarlama Koordinatörlüğü görevini üstlenmesinin akabinde 2013 ve 2018 yılları arasında Ticari Bankacılık ve Tüketici Finansmanı Genel Müdür Yardımcılığı'na yükselmiştir. 2019 yılı ile beraber 5 yıl süreyle Garanti BBVA Genel Müdürlüğü ile beraber Yönetim Kurulu Üyesi de olan Baştuğ, 2018-2019 yılları arasında da Ciner Resources USA, We Soda London, Kazan Soda ve Eti Soda Türkiye'de Yönetim Kurulu üyeliği de yapmıştır. Recep Baştuğ, 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla Deniz Finansal Hizmetler Grubu A.Ş.'de Genel Müdür unvanıyla göreve başlamış olup, görevini devam ettirmektedir.

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 1 yıl

Sn. Ali Murat DİZDAR (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) :

1960 doğumlu olan Dizdar, 1982 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde Hukuk alanında Lisans, 1985 yılında Özel Hukuk Bölümü Yüksek Lisans eğitimini tamamlamıştır. Kariyerine 1982 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde Asistan olarak başlayan Ali Murat Dizdar, 1990-1998 yılları arasında Altheimer & Gray Şirketi'nde Hukuk Müşaviri, 1998-2001 yılları arasında Birleşik Türk Körfez Bankası'nda Hukuk Bölümü Müdürü, 2001 yılında Osmanlı Bankası'nda Hukuksal Danışmanlık Birim Yöneticisi, 2002 yılında Taib Yatırım Bank'ta Hukuk Müşavirliği ile Risk Yönetim Komitesi Başkanlığı görevlerini üstlenmiştir. 2002-2003 yılları arasında Deniz Bank A.Ş. Hukuk Bölümü'nde Hukuk Kurumsal Bölüm Müdürü, 2003-2010 yılları arasında Hukuk Bölümü'nde Hukuk Grup Müdürlüğü görevlerini üstlenmiş olup, 2010'dan itibaren Deniz Bank A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı, İcra Kurulu Üyesi ve Hukuk Baş Müşaviri olarak görevini sürdürmektedir.

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 7 yıl

Sn. Ahmet Mesut ERSOY (Yönetim Kurulu Üyesi) :

1995 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun oldu. Lisans mezuniyetinin ardından 2001 yılında Bahreyn Üniversitesi İşletme Enstitüsü'nde Yönetimsel Eğitim Programları alanında yüksek lisansını tamamladı. Kariyerine 1994 yılında Akyol Dış Ticaret A.Ş.'de başladı. Akabinde 1995 yılında BP Türkiye'de Hazine ve Finansal Kontrol Uzmanı olarak görev yaptı. BP Türkiye'nin ardından 1995 yılından 2002 yılına kadar Pamukbank T.A.Ş.'de Operasyon Yöneticisi ve Bahreyn Şubesi Pazarlama ve Kredi Birimi'nde Müdür Yardımcılığı görevini üstlendi. 2002 yılı ile birlikte Deniz Finansal Hizmetler Grubu'nda göreve başladı. Günümüze kadar, Şube Müdürlüğü, Genel Müdür Yardımcılığı ile beraber Dexia Moskova'nın Genel Müdürlüğü ile Denizbank AG'nin Genel Müdürlük görevlerini yürüttü. 2024 yılından itibaren Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde yönetim kurulu üyeliğini sürdürmektedir.

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 1 yıl

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 FAALİYET RAPORU

Sn. Dr. Muharrem Faik ÖZTUNÇ (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) :

1987 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Bölümü'nden derece ile mezun oldu. Ardından İstanbul Üniversitesi Para ve Banka Bölümünde Yüksek Lisans ve Doktora eğitimlerini tamamladı. 1987-2000 yılları arasında Koç Holding'te Yetiştirme Elamanı-Denetim Uzmanı ve Koordinatör Yardımcısı olarak çalıştı. 2000 yılında Tofaş-Fiat Grubu ve Otasan-Ford Grubu Bölge Pazarlama Şirketleri'nin Koç Holding ile bileşmesi projesini yürüttü. Koç Holding'e bağlı Birmot Şirketi kuruluşunu yaparak Genel Müdür Baş Yardımcısı olarak atandı. 2005 yılına kadar otomotiv sektöründe hizmet veren Birmot şirketinde çalıştı. 2005 yılında Birmot şirketinden yine Koç Holding bünyesinde yer alan Divan şirketine Genel Müdür Yardımcısı olarak şirketin yeniden yapılanması sürecini yürütmek üzere atandı. Yatırım yapmadan otelcilikte büyüme modeli oluşturarak Şirketin büyümesini sağladı. Bu sistemle 2005'te 6 olan otel sayısı 10 yıl içinde 28'e yükseldi. Bu süre zarfında Divan markası tanıtıldı, yurt dışına açıldı. 2015 yılında idari görevlerinin bıraktı ve yine aynı şirket bünyesinde Danışmanlık hizmeti vermektedir.

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 4 yıl

Sn. Ayten BABAĞLU (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) :

1962 yılında doğan BABAĞLU; 1980 yılında girmiş olduğu Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden 1984 yılında mezun oldu. Kariyerine 1984 yılında Sarıyer Belediyesi'nde 1. Dereceli Mühendis olarak başladı. İlk iş deneyiminin ardından 2005 yılında Tiba Mimarlık Mühendislik Danışmanlık İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.'yi kuran BABAĞLU, ilgili tarihten itibaren Yönetim Kurulu Başkanlığı'nı sürdürmektedir. 2018 yılında Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı'nda 2 Numaralı Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonu Üyesi yapmıştır. 2024 yılından itibaren İNDER (İstanbul İnşaatçılar Derneği)'de Başkan Yardımcısı görevini sürdürmektedir.

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 1 yıl

1.5.2 Şirket'in Bağımsız Dış Denetim Firması:

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte Touche Tohmatsu Üyesi)

1.5.3 Şirket'in 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 Kurulu'na bildirir. Komite normalde iki bağımsız Yönetim Kurulu Üyesinden oluşmaktadır, ancak rapor tarihi itibarıyla bağımsız üye istifası nedeni ile bir bağımsız Yönetim Kurulu üyesinden oluşmuştur. Komite rapor tarihi itibarıyla içerisinde beş defa toplanmıştır.

Adı Soyadı	Görevi
Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Başkan
Ayten BABAĞLU	Üye

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 FAALİYET RAPORU

1.5.4 Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi:

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla eğer varsa oluşan çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını koordine eder. Yönetim Kurulu'nun yapılanması gereği ayrı bir "Aday Gösterme Komitesi" ve "Ücret Komitesi" oluşturmadığından 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
Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Başkan
Ali Murat DİZDAR	Üye
Ahmet Mesut ERSOY	Üye
Yeliz Koraşlı ÖZDEMİR	Üye

1.5.5 Şirket'in Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Risk Yönetim Komitesi, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirket'in 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
Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Başkan
Ali Murat DİZDAR	Üye

1.5.6 Üst Düzey Yöneticiler:

Adı Soyadı	Görevi
Bahar YILMAZ	Genel Müdür Yardımcısı - Mali ve İdari İşler
İbrahim Yasin TEMEL	Genel Müdür Yardımcısı - Proje Geliştirme, Uygulama ve Kontrol

1.5.7 Personel Sayısı:

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 9 kişidir.

1.6 Şirket Genel Kurulu'nca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin Şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgiler Yoktur.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 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 16 Mayıs 2024 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan karar gereği, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine bu görevleri nedeniyle aylık net 25,000 TL'sına kadar huzur hakkı ödenmekte, diğer Yönetim Kurulu Üyelerine herhangi bir ücret ve huzur hakkı ödenmemektedir.

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	32,912,840 TL

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

Yönetim Kurulu Üyelerine Genel Kurul'da kararlaştırılan huzur hakkı dışında; prim, ikramiye vb. adı altında mali menfaat sağlanmamıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır. Yıl içerisinde Şirket'in, Yönetim Kurulu üyelerine borç verme, kredi kullandırma, lehine kefalet verme vb. işlemleri olmamıştır.

3. ŞİRKET'İN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

3.1 Araştırma ve geliştirme çalışmaları ve sonuçları:

Şirketimiz bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle AR-GE faaliyeti bulunmamaktadır.

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.1 Şirket'in ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler:

Şirket'in portföyüne dahil olan gayrimenkuller aşağıdaki şekilde sıralanmaktadır. Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerleri lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlar baz alınarak belirlenmektedir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul tutarları, gerçekleştirilen ekspertiz rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım amaçlı gayrimenkul bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 FAALİYET RAPORU

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1,770,130,000	1,561,587,797
Üst kullanım hakkı	1,278,250,000	736,239,332
Toplam	3,048,380,000	2,297,827,129

Gayrimenkul Adı	İli	İlçesi	Mahalle	Tapu (m2)	Niteliği
Bahçeşehir AVM	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4,825	Dükkan
Göksu AVM	Ankara	Etimesgut	Eryaman	8,818	Dükkan
Karaköy Binası	İstanbul	Beyoğlu	Kemankeş	1,998	Otel
Le Chic Bodrum Otel Binası	Muğla	Bodrum	Gümbet	12,963	Otel
Le Chic Tarabya	İstanbul	Sarıyer	Tarabya	1,127	Mesken

b) Üst kullanım hakkı

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Üst kullanım hakkı (1)	1,278,250,000	736,239,332
Toplam	1,278,250,000	736,239,332

(1) Üst kullanım hakkına istinaden, verilen avanslar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına yıl içerisinde 419,711,640 TL transfer edilmiştir.

Şirket'in üst kullanım haklarına ilişkin detaylı bilgi aşağıdadır:

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde yer alan varlıkların bir kısmı Hazine'den üst hakkı yoluyla portföye eklenmiştir. Bu kiralamalara ilişkin tablo, aşağıdaki gibidir:

İlgili Varlık	Bölge	Ada/Parsel/Metrekare	Nevi	Kira
Sarıgerme Üst Hakkı (*)	Ortaca/MUĞLA	136/2 parsel ve 136/3 parsel	Orman	Zeminin üst hakkı bedeli, yararlanma bedeli ve hasılat payı

(*) Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesi, Sarıgerme 136 ada, 2 no.lu ve 136 ada 3.no.lu parselde bulunan, 113,851.16 m² yüzölçümlü orman vasıflı taşınmazlar üzerinde 2071 yılına kadar Deniz GYO A.Ş. adına tapuda üst hakkı mevcuttur.

İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere mahallesi,

- 265 Ada 6 Parselde kayıtlı **A1 ve A9** olarak adlandırılan villa tipi **2** adet blok ile **D** blokta yer alan **9** ticari ünite,
- 268 Ada 1 Parselde kayıtlı **G** blokta **4**, H blokta **7** adet ticari ünite olmak üzere, toplam **22** adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

Bu bölüm 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, 30 Aralık 2024 tarihli değerlendirme raporunda belirlenmiş olan **486,500,000 TL** olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

27 Aralık 2023 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 1,500,000 TL olan 18 nolu bağımsız bölüm, 1 Mart 2024 tarihinde 1,550,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 FAALİYET RAPORU

27 Aralık 2023 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 2,300,000 TL olan 19 nolu bağımsız bölüm, 1 Mart 2024 tarihinde 2,300,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

27 Aralık 2023 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 1,900,000 TL olan 28 nolu bağımsız bölüm, 1 Mart 2024 tarihinde 2,080,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

27 Aralık 2023 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 4,500,000 TL olan 29 nolu bağımsız bölüm, 1 Mart 2024 tarihinde 6,420,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

27 Aralık 2023 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 2,500,000 TL olan 30 nolu bağımsız bölüm, 1 Mart 2024 tarihinde 3,050,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

ANKARA- GÖKSU AVM

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu 21 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Bu bölüm 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, 30 Aralık 2024 tarihli değerlendirme raporunda belirlenmiş olan **175,000,000 TL** olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

27 Aralık 2023 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 1,620,450 TL olan 31 nolu bağımsız bölüm, 1 Mart 2024 tarihinde 1,650,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

27 Aralık 2023 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 1,620,450 TL olan 32 nolu bağımsız bölüm, 1 Mart 2024 tarihinde 1,650,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

KARAKÖY BİNASI

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 1.694 m2 yüzölçümlü, 123 pafta, 94 ada, 141 parselde kayıtlı Kemankeş mahallesi, Gümrük sokak No:26 adresinde kayıtlı (tam) arsa paylı komple bina niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Bu bölüm 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, 30 Aralık 2024 tarihli değerlendirme raporunda belirlenmiş olan **440,000,000 TL** olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

LE CHIC BODRUM OTEL BİNASI

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme mahallesi, Asarlık mevkiinde, 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde "Otel" niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Bu bölüm 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, 30 Aralık 2024 tarihli değerlendirme raporunda belirlenmiş olan **549,630,000 TL** olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

İlgili gayrimenkulün III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine uygun hale getirilmesini teminen, SPK tarafından 31/12/2025 tarihine kadar ek süre verilmiştir.

TARABYA PROJESİ - TARABYA LE CHIC

İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Tarabya mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde geliştirilen gayrimenkul projesi kapsamında, kiralanmış bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

Bu bölüm 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, 30 Aralık 2024 tarihli değerlendirme raporunda belirlenmiş olan **119,000,000 TL** olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 FAALİYET RAPORU

SARIGERME LOJMAN ARSASI

Muğla ili Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesi mevkiinde 1156 ada 10-14 parselde bulunan “Arsa” niteliğindeki taşınmazdan oluşmaktadır.

5 Ocak 2024 tarihinde 23,000,000 TL bedel ile satın alınan ilgili lojman arsası, 22 Ağustos 2024 tarihinde 37,679,200 TL bedel ile satılmıştır.

STOKLAR:

13. Stoklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<i>Bodrum Projesi</i>	666,156,573	781,636,624
<i>Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)</i>	(132,271,507)	(162,735,813)
Bodrum Projesi	533,885,066	618,900,811
Toplam	533,885,066	618,900,811
Stok değer düşüklüğü karşılığı	2024	2023
1 Ocak açılış bakiyesi	162,735,813	355,128,822
Dönem içi stok düzeltmesi, net	(30,464,306)	(192,393,009)
31 Aralık kapanış bakiyesi	132,271,507	162,735,813

BODRUM PROJESİ

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevkiinde 928 ada 2 parsel, 929 ada 3 parsel ve 928 ada 5 parsel üzerinde geliştirilen gayrimenkul projesi kapsamında üretilen 95 adet bağımsız bölümden, rapor tarihi itibarıyla 86 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

4.2 Şirket'in iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü:

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplere uymaktadır. Bu kapsamda iç kontrol sistemi oluşturmuştur. Bununla birlikte Şirket, iki üyeden oluşan Riskin Erken Saptanması Komitesi'ni 5 Nisan 2013 tarihinde kurmuştur.

Şirketimizin iç kontrol sistemi; Şirket'in faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları, ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Oluşturulan sistemde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiş olup, bu kapsamda şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskleri en aza indirmek ve ortadan kaldırmak üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç kontrol faaliyetinin temelini oluşturmaktadır.

Yönetim Kurulu bünyesinde “Denetimden Sorumlu Komite” oluşturulmuş ve Yönetim Kurulu tarafından çalışma esasları belirlenmiştir. 2024 yılı içinde DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte Touche Tohmatsu Üyesi) tarafından denetlenmiştir, 2025 yılı için denetim şirketi, yapılacak ilk genel kurulda seçilecektir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 FAALİYET RAPORU

4.3 Şirket'in doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler:

2024 yılı içerisinde yoktur.

4.4 Şirket'in iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler:

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ilişkili taraftan üzerindeki Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde yer alan tüm hak ve yükümlülüklerinin yapılan Devir Sözleşmesi ile devir alınması işlemine ilişkin olarak söz konusu işlemin SPK'nın II-23.1 Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde yer alan "Ayrılma Hakkının Kullanılması" başlıklı 9'uncu maddesine göre İşlem'in onaylandığı 1 Haziran 2018 tarihindeki Şirket genel kurul toplantısına katılıp ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahipleri 763.287 TL nominal paylarını 1 TL nominal değerli her bir pay için 3,2342 TL ayrılma hakkı fiyatı üzerinden geri alım yapmıştır.

Şirket, geri alım yaptığı payların tamamını 01.01.2019 - 31.12.2019 döneminde 3,74 TL ortalama fiyattan Borsa İstanbul'da satmıştır.

4.5 Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

4.6 Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek mevzuat değişiklikleri:

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGG) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır.

TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Şirket bu nedenle 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar TMS 29'da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmuştur.

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 FAALİYET RAPORU

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.12.2024	2.684,55	1,00000	%291
31.12.2023	1.859,38	1,4438	%268
31.12.2022	1.128,45	2,3790	%254

TMS 29 endekslleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihi itibarıyla cari satın alma gücü cinsinden ifade edilenler dışındaki tüm kalemler ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak endekslenir. Geçmiş yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü cinsinden ifade edildiklerinden endekslenmemektedirler. Parasal kalemler nakit ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Duran varlıklar, iştirakler ve benzeri varlıklar, piyasa değerlerini aşmamak kaydıyla, tarihi maliyetleri üzerinden endekslenir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmiştir. Özkaynaklar içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların Şirket'e dahil olduğu veya Şirket içerisinde olduğu dönemlerde genel fiyat endekslerinin uygulanması sonucu yeniden düzenlenmiştir.
- Finansal durum tablosunda yer alan parasal olmayan kalemlerin endekslenmesinden etkilenen kar veya zarar tablosu kalemlerinden kar veya zarar tablosuna etkisi olanlar hariç olmak üzere, kar veya zarar tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının ilk defa finansal tablolara yansıtıldığı dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenir.
- Net parasal pozisyonda genel enflasyondan kaynaklanan kazanç veya kayıplar, parasal olmayan varlıklar, özkaynak kalemleri ve kar veya zarar tablosu hesaplarında yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyondaki bu kazanç veya kayıplar kar veya zarara dahil edilir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 FAALİYET RAPORU

- 4.7 Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:

	DAVA SAYISI
Lehe açılan davalar (Yürütülen icra takipleri)	32
Lehe açılan davalar (Kira alacağı & tahliye ve idari işlemin iptali davaları)	36
Aleyhte davalar (Tasarrufun iptali ve diğer)	13
TOPLAM	81

- 4.8 Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

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

Yoktur.

- 4.10 Şirket'in 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; 4.10'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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 FAALİYET RAPORU

27. İlişkili taraf açıklamaları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	2,650,057	-
Toplam	2,650,057	-

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadesiz mevduat hesabı	41,595	21,428,169
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	-	14,803,373
Toplam	41,595	36,231,542

Finansal yatırımlar – Likit fonlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Not 6)	1,177,885,069	314,685,243
Toplam	1,177,885,069	314,685,243

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	1,482,702	1,651,728
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	904,677	611,477
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtmaları)	294,159	289,865
Denizbank A.Ş. (yazılım giderleri)	111,045	169,304
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (Masraf yansıtmaları)	56,404	57,406
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	6,819	9,767
Denizbank A.Ş. (banka komisyonu ücreti)	263	108,235
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Diğer)	-	1,289,884
Intertech Bilgi İşlem ve Paz. Tic. A.Ş. (IT hizmet gideri)	-	110,744
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	-	-
Toplam	2,856,069	4,298,410

İlişkili taraflardan elde edilen gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon Faiz Gelirleri)	189,861,404	23,144,359
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	12,347,227	7,659,298
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Kira gelirleri)	4,232,888	29,977,268
Denizbank A.Ş. (Vadeli mevduat faiz gelirleri)	798,870	85,956,276
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Diğer gelirler)	137,779	134,271
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Tahvil faiz gelirleri)	-	289,481
Denizbank A.Ş. (Repo faiz gelirleri)	-	3,377
Toplam	207,378,168	147,164,330

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 FAALİYET RAPORU

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	32,912,840	26,042,155
Toplam	32,912,840	26,042,155

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 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle finansal durum tablosu

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		1,717,893,927	1,397,784,129
Nakit ve nakit benzerleri	5	41,595	36,231,542
Finansal yatırımlar	6,27	1,177,885,069	314,685,243
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	1,447,735	1,837,996
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	18	2,427,301	-
Stoklar	13	533,885,066	618,900,811
Peşin ödenmiş giderler	10	820,465	426,128,537
Diğer dönen varlıklar	11	1,386,696	-
Duran varlıklar		3,067,449,458	2,323,867,459
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	3,048,380,000	2,297,827,129
Maddi duran varlıklar	14	19,069,458	26,040,330
Toplam varlıklar		4,785,343,385	3,721,651,588

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 FAALİYET RAPORU

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle finansal durum tablosu

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2023
	Dipnot referansları		
Kısa vadeli yükümlülükler		651,715,822	83,332,783
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	7,038,472	3,059,239
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	9,27	2,650,057	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	137,323	3,396,179
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	980,982	817,286
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	20,962,230	52,324,432
Ertelenmiş gelirler	10	606,485,203	2,176,869
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	13,193,082	10,991,287
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	268,473	10,567,491
Uzun vadeli yükümlülükler		16,986,242	903,503
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar	7	2,060,190	-
Uzun vadeli karşılıklar			
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	14,632,079	-
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	293,973	903,503
Özkaynaklar		4,116,641,321	3,637,415,302
Ödenmiş sermaye	17	400,000,000	400,000,000
Sermaye düzeltme farkları		1,964,750,081	1,964,750,081
Paylara ilişkin primler/iskontolar		578,730,020	578,730,020
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	91,981,633	49,728,330
Geçmiş yıllar karları		602,215,926	545,027,878
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		399,550	(262,358)
Net dönem karı		478,564,111	99,441,351
Toplam kaynaklar		4,785,343,385	3,721,651,588

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 FAALİYET RAPORU

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	482,342,925	1,098,112,599
Satışların maliyeti (-)	19	(256,985,728)	(986,382,857)
Brüt kar		225,357,197	111,729,742
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(3,355,576)	(4,210,047)
Genel yönetim giderleri (-)	21	(81,278,702)	(76,399,030)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	352,458,849	9,121,581
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(1,131,942)	(378,740,215)
Esas faaliyet karı/(zararı)		492,049,826	(338,497,969)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	189,861,404	24,045,064
Finansman gelir/ (gideri) öncesi faaliyet karı /(zararı)		681,911,230	(314,452,905)
Finansal gelirler	24	38,091,958	539,611,741
Finansal giderler (-)	24	(30,512,391)	(51,416,863)
Parasal kayıp	33	(210,926,686)	(74,300,622)
Vergi öncesi kar		478,564,111	99,441,351
Vergi geliri/ (gideri), net	25	-	-
Dönem karı		478,564,111	99,441,351
Pay başına kazanç	26	1.1964	0.2486
Diğer kapsamlı gelir			
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	16	661,908	406,588
Toplam kapsamlı gelir		479,226,019	99,847,939

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 FAALİYET RAPORU

- 5.2 Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler:

Bilanço Özet Verileri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam Varlıklar	4,785,343,385	3,721,651,588
Özkaynaklar	4,116,641,321	3,637,415,302
Toplam Finansal Borç	9,098,662	3,059,239
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	%0.19	%0.08

Gelir Tablosu Özet Verileri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Hasılat	482,342,925	1,098,112,599
Satışların Maliyeti	(256,985,728)	(986,382,857)
Faaliyet (Zararı)/Karı	492,049,826	(338,497,969)
Dönem Karı	478,564,111	99,441,351
Brüt Kar / Satışlar (%)	%46.72	%10.17
Net Kar/ Özkaynaklar (%)	%11.63	%2.73

- 5.3 Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri:

Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalma durumu veya borca batık olma durumu mevcut değildir.

- 5.4 Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:

Yoktur.

- 5.5 Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtım yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 FAALİYET RAPORU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN KAR 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 16 Mayıs 2024 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul'unda;

Şirket'in 1 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı tebliğ kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları /Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formata uygun olarak hazırlanan bağımsız denetim firması DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen 01.01.2023 - 31.12.2023 hesap dönemine ait finansal tablolarımıza göre 68,875,327 TL net dönem karı elde edilmiş olup, Vergi Usul Kanunu (VUK) kayıtlarına göre ise; 585,311,854.56 TL cari yıl karı elde edilmiştir.

Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirket Esas Sözleşmesi'ne ve Şirket'in Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak, 2023 yılında Vergi Usul Kanunu esaslarına uygun olarak tutulan kayıtlara göre gerçekleşen 585,311,854.56 TL tutarındaki kar'dan 29,265,591.73 TL 1. Tertip yedek yasal akçe ayrılmasına ve kalan 556,046,261.83 TL'nin olağanüstü yedeklere (geçmiş yıl karları hesabına) alınmasına karar verilmiştir.

TMS/TFRS esas alınarak hazırlanan finansal tablolara göre 68,875,327 TL kar'dan 29,265,592.73 TL 1.tertip yedek akçe ayrılmasına ve kalan 39,609,734.27 TL'nin olağanüstü yedeklere (geçmiş yıl karları hesabına) alınmasına karar verilmiştir.

Şirket'in sermaye gereksinimleri, uzun vadeli stratejisi, yatırım ve finansman politikaları ile karlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kar dağıtım yapılmamasına karar verilmiştir.

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 etkileyebilecek değişimlerdir. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkul ve menkul kıymetlerini rayiç değerler ile değerlendirerek 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 çalışmaktadır.

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

Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak amacıyla 05/04/2013 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile "Riskin Erken Saptanması Komitesi" oluşturulmuştur.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 378. ile Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.5.12 maddesine göre oluşturulan komitemiz, Şirket'in finansal, ticari ve operasyonel risklerinin gözden geçirilmesi ile Şirket'in kurumsal risk çalışmalarının takibi ve raporlanması yükümlüdür. Komite, TTK 378/2. maddesi gereği 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla iki ayda bir olmak üzere toplam altı raporunu Yönetim Kurulu Başkanlığı'na sunmuştur.

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

Şirket, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla net kar rakamı ile Şirket portföyü'nün riski minimumda tutulacak şekilde yönetilmektedir.

7. DİĞER HUSUSLAR

7.1 Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 3 Ocak 2014 Tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporları başlıklı 8.maddesi uyarınca bu dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Yoktur.

7.3 Bağlılık Raporu:

Şirketimizin ana ortağı Denizbank 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,
- Ticari faaliyetler kapsamında verilen hizmetlerdir.

Bu kapsamda Şirketimizin, 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 2023 yılı Bağılı Şirket Raporu’nun sonuç bölümünde;

“Sonuç olarak, 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun “Şirketler Topluluğu” hakkında hükümleri uyarınca, Şirketimiz Denizbank A.Ş.’nin bir iştiraki olup, bu hâkim şirketle ve Deniz Finansal Hizmetler Grubu şirketleri ile ticari ilişkilerimiz mevcuttur. Ancak, hâkim şirketle, hâkim şirketin yönlendirilmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yapılan işlemler göz önüne alındığında, 2023 yılında hâkim şirketle ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yaptığı işlemlerde emsallerine aykırı olarak bu şirketler yararına bir işlem yapılmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Dolayısıyla Şirketin, Türk Ticaret Kanunu’nun 199’uncu maddesi kapsamında hâkim şirketle veya hâkim şirkete bağlı şirketlerle yaptığı işlemlerle ilgili aldığı bir önlem veya zarar denkleştirmesi de bulunmamaktadır.” denilmektedir.

7.4 Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne Uyum Beyanı:

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2023 yılı döneminde, Seri: II- 17.1 sayılı “Kurumsal Yönetim Tebliği” ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden uygulanması zorunlu olan tüm ilkelere uymaktadır. Kurumsal Yönetim Uyum Raporu 25 Şubat 2025 tarihinde KAP’ta yayınlanmıştır.

7.5 Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Şirket, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK’nın Seri:II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK’nın Seri: III, No:48.1, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 FAALİYET RAPORU

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(b)	1,177,926,664	350,916,785
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(a)	3,582,265,066	2,916,727,940
C	İştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		25,151,655	454,006,863
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1.Md. 3/(p)	4,785,343,385	3,721,651,588
E	Finansal borçlar	III-48.1.Md. 31	9,098,662	3,059,239
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1.Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1.Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1.Md. 31	4,116,641,321	3,637,415,302
	Diğer kaynaklar		659,603,402	81,177,047
D	Toplam kaynaklar	III-48.1.Md. 3/(p)	4,785,343,385	3,721,651,588

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/ katılma hesabı	III-48.1.Md. 24/(b)	41,595	36,231,542
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkul, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1.Md. 24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1.Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrimaddi krediler	III-48.1.Md. 31	72,433,110	116,617,265
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti şirkete ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(l)	407,479,486	263,407,535

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 FAALİYET RAPORU

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/ (a).(b)	%75	%78	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	%25	%9	≤ %49
4	Yabancı gayrimenkul, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1.Md. 24/(c)	%0	%0	≤ %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1.Md. 31	%2	%3	≤ %500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/ katılma hesabı (*)	III-48.1.Md. 24/(b)	%0	%1	≤ %10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(l)	%9	%7	≤ %10