

**DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

01.01.2024 - 30.09.2024

Dönemi

FAALİYET RAPORU

24 Ekim 2024

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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.

30 EYLÜL 2024 FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.1 Raporun ait olduğu dönem:

Raporun Dönemi : 01 Ocak 2024 - 30 Eylül 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

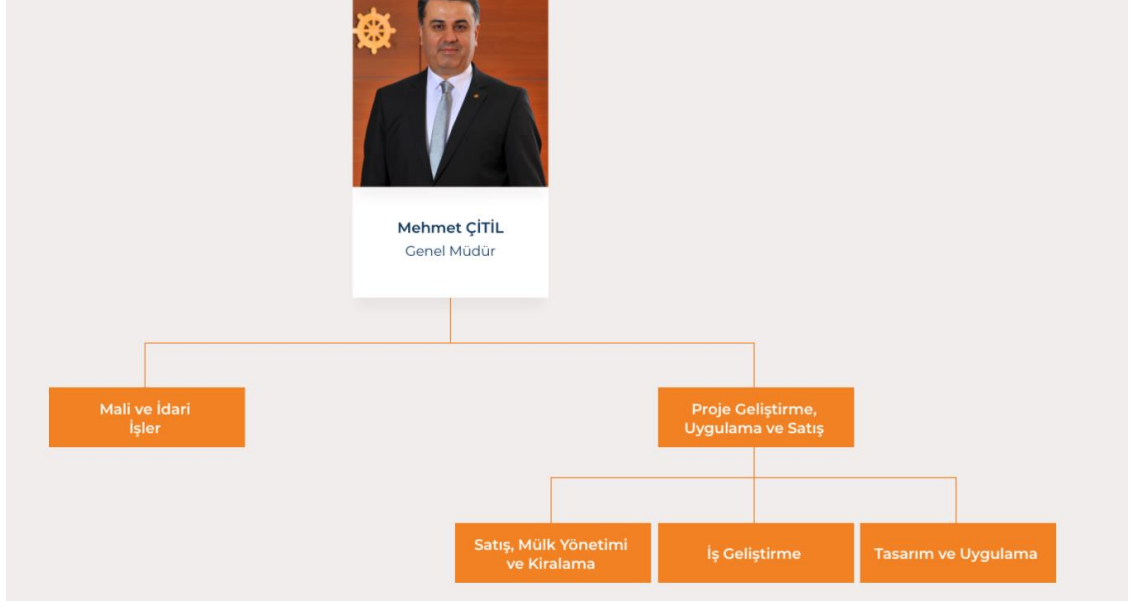
İnternet Adresi : <http://www.denizgyo.com.tr>

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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:



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

Şirket'in dönem içinde sermaye ve ortaklık yapısında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

30 Eylül 2024 itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı:

Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
1- DenizBank A.Ş.	299,683,562	74.92 %
2- Diğer	100,316,438	25.08 %
TOPLAM	400,000,000	100 %

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 FAALİYET RAPORU

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.

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.

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 - 30 Eylül 2024 döneminde 22 toplantı gerçekleştirmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri şu şekildedir:

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 FAALİYET RAPORU

Sn. Tanju KAYA (Yönetim Kurulu Başkanı) :

1985’de Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü’nden mezun oldu. 1986’da Pamukbank’ta başladığı bankacılık kariyerine sırasıyla Türk Ekonomi Bankası, Marmara Bank ve Alternatif Bank’ta devam etti. 1994-1997 arasında Bank Ekspres’te Şube Müdürü olarak görev yapan Kaya, DenizBank’ta 1997’de Ankara Şube Müdürü olarak başladığı görevine, 2002-2003 arasında İç Anadolu Bölge Müdürü, 2003-2016 arasında ise Yönetim Hizmetleri Grubu Genel Müdür Yardımcısı olarak devam etti. 2016-2020 arasında Yönetim Hizmetleri ve Yatırım Grubu Genel Müdür Yardımcısı ve DFHG Yatırım Şirketleri İcra Kurulu Başkanı olarak görev yapan Kaya, Haziran 2020-Temmuz 2021 arasında Yönetim Hizmetleri ve Yatırım Grubu’ndan Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi oldu. Kaya, Temmuz 2021 itibarıyla Yönetim Hizmetleri Grubu’ndan Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir.

Yönetim Kurulu’nda görevde bulunduğu süre: 11 yıl

Sn. Mehmet AYDOĞDU (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) :

1968 doğumlu olan AYDOĞDU, 1993 yılında Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi’nde İktisat alanında Lisans eğitimini tamamlamıştır. Kariyerine 1995 yılında Ceylan Holding Fon Yönetimi/Finansman Bölümü’nde Fon Yönetimi/Finansman Uzman Yardımcısı olarak başlayan Mehmet AYDOĞDU, 1996-1998 yılları arasında Bank Kapital Merkez Şubesi’nde Uzman, 1998 yılında Demirbank A.Ş. Kartal Şubesi’nde Kurumsal Ürünler Pazarlama Yetkilisi, 1998-2002 yılları arasında Bayındırbank Kurumsal Pazarlama Yönetmen olarak görev yapmıştır. 2002-2003 yılları arasında DenizBank A.Ş. Avrupa -3 Bölge Pazarlama Departmanında Yönetmen, 2003-2005 yılları arasında Beşyüzevler Şube Müdürü, 2005 yılında Çağlayan Şube Müdürü, 2005-2009 yılları arasında Maslak Ticari Merkez Şube Müdürü, 2009-2010 yılları arasında Ticari Bankacılık Satış Grup Müdürü, 2011-2021 yılları arasında Ticari Bankacılık ve Kamu Finansmanı Genel Müdür Yardımcılığı görevini üstlenmiş olup, 2021’den itibaren Toptan Bankacılık Grubu Genel Müdür Yardımcısı olarak görevini sürdürmektedir.

Yönetim Kurulu’nda görevde bulunduğu süre : 11 yıl

Sn. Ali Murat DİZDAR (Yönetim Kurulu Üyesi) :

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: 8 yıl

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 FAALİYET RAPORU

Sn. Mehmet ÇİTİL (Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür) :

Mehmet Çitil, 1987'de İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü'nü, 1988'de ise İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi, İşletme İktisadi Enstitüsü, İşletmecilik İhtisas Programı'nı bitirdi. İş hayatına 1988'de İnterbank İnşaat Bölümü'nde başlayan Çitil, Mayıs 1997'de İnşaat Emlak Grup Müdürü olarak DenizBank ailesine katıldı. Mart 2013'te SPK'dan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansı aldı. 2009-2013 yılları arasında mevcut görevinin yanı sıra, bankanın iştiraki PUPA A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevini üstlenen ve Aralık 2013'te Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na Genel Müdür olan Çitil, Mart 2019'dan bu yana Yönetim Kurulu Üyeliği görevini de sürdürmektedir.

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 6 yıl

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: 5 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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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
Tanju KAYA	Üye
Mehmet AYDOĞDU	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
Mehmet ÇİTİL	Genel Müdür
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:

30 Eylül 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.

30 EYLÜL 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 - 30 Eylül 2024
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	28,162,628 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.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul tutarları, Aralık 2023'de gerçekleştirilen ekspertiz rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

2023 yılında Şirket portföyüne dahil olan üst kullanım hakkı da 2023 yılında gerçekleştirilen ekspertiz rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

30 Eylül 2024 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul tutarlarına enflasyon etkisi de yansıtılmakla beraber yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapılmaktadır. 30 Eylül 2024 itibarıyla, 2024 yılı için öngörülen gelirler ile 9 aylık gerçekleştirmeler karşılaştırıldığında olumsuz bir etki görülmemiştir.

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 FAALİYET RAPORU

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1,398,214,183	1,469,453,216
Üst kullanım hakkı	1,151,074,492	692,800,786
Toplam	2,549,288,675	2,162,254,002

Gayrimenkul Adı	İli	İlçesi	Mahalle	Tapu (m2)	Niteliği
Bahçeşehir AVM	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4,279	Dükkan
Göksu AVM	Ankara	Etimesgut	Eryaman	8,846	Dükkan
Karaköy Binası	İstanbul	Beyoğlu	Kemankes	1,998	Otel
Le Chic Bodrum Otel Binası	Muğla	Bodrum	Gümbet	12,963	Otel
Le Chic Tarabya	İstanbul	Sarıyer	Tarabya	715	Mesken

Üst kullanım hakkı

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Üst kullanım hakkı (1)	1,151,074,492	692,800,786
Toplam	1,151,074,492	692,800,786

(1) Üst kullanım hakkına istinaden, verilen avanslar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına yıl içerisinde 394,766,094 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.

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.

30 EYLÜL 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.

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 Karaköy-İstanbul adresinde kayıtlı (tam) arsa paylı komple bina niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

LE CHIC BODRUM OTEL BİNASI

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

TARABYA PROJESİ - TARABYA LE CHIC

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

STOKLAR:

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 FAALİYET RAPORU

12. Stoklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<i>Bodrum Projesi</i>	626,852,948	735,519,613
<i>Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)</i>	<i>(150,908,507)</i>	<i>(153,134,307)</i>
Bodrum Projesi	475,944,441	582,385,306
Toplam	475,944,441	582,385,306

Stok değer düşüklüğü karşılığı	2024	2023
1 Ocak açılış bakiyesi	153,134,307	334,176,017
Dönem içi stok düzeltmesi, net	(2,225,800)	(99,023,242)
30 Eylül kapanış bakiyesi	150,908,507	235,152,775

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 FAALİYET RAPORU

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. 2023 yılı içinde DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (*Deloitte Touche Tohmatsu Üyesi*) tarafından denetlenmiştir, 2024 yılı için yine aynı şirket tarafından denetlenecektir.

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

2024 yılı içerisinde yoktur.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 FAALİYET RAPORU

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 işleyen 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 (KKG) 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, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 30 Eylül 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 30 Eylül 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:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
30.09.2024	2.526,16	1,00000	%343
31.12.2023	1.859,38	1,24735	%268
30.09.2023	1.691,04	1,4938	%254

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 FAALİYET RAPORU

TMS 29 endeksleme 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.

30 EYLÜL 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)	29
Lehe açılan davalar (Kira alacağı & tahliye ve idari işlemin iptali davaları)	63
Aleyhte davalar (Tasarrufun iptali ve diğer)	11
TOPLAM	103

- 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 uğrattığı ve 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.
30 EYLÜL 2024 FAALİYET RAPORU

26. İlişkili taraf açıklamaları

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	17,611,564	-
DenizBank A.Ş.	64,999	-
Toplam	17,676,563	-

Nakit ve nakit benzerleri	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	290,735,597	13,929,966
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadesiz mevduat hesabı	88,974	20,163,894
Toplam	290,824,571	34,093,860

Finansal yatırımlar – Likit fonlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.	833,712,948	296,118,632
Toplam	833,712,948	296,118,632

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
DenizBank A.Ş. (1)	67,744	-
Toplam	67,744	-

(1) TFRS 16 uygulama kapsamındaki kiralama sözleşmeleri gereği katlanılan yükümlülük tutarlarına ilişkin bakiyelerdir.

Uzun vadeli borçlanmalar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
DenizBank A.Ş. (1)	9,095,815	-
Toplam	9,095,815	-

(1) TFRS 16 uygulama kapsamındaki kiralama sözleşmeleri gereği katlanılan yükümlülük tutarlarına ilişkin bakiyelerdir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 FAALİYET RAPORU

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	1,084,014	330,399	1,164,751	606,157
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	736,629	152,587	458,774	128,820
Denizbank A.Ş. (masraf yansımaları)	175,218	64,325	179,925	53,278
Denizbank A.Ş. (Yazılım gideri)	104,494	-	-	-
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	53,076	-	54,019	-
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	5,086	2,005	7,286	2,017
Denizbank A.Ş. (banka komisyonu ücreti)	247	-	2,087,050	280,044
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	-	-	5,214,589	-
Intertech Bilgi İşlem ve Paz. Tic. A.Ş. (Bakım-onarım bedeli)	-	-	107,370	99,576
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon Portföy Yönetim Ücreti)	-	-	1,220,016	-
Toplam	2,158,764	549,316	10,493,780	1,169,892

İlişkili taraflardan elde edilen gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Likit fon gelirleri)	95,418,991	72,262,880	-	-
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Kira Gelirleri)	14,672,315	14,672,315	46,851,059	34,220,648
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	8,431,512	3,661,288	5,725,646	2,364,194
Denizbank A.Ş. (Faiz gelirleri)	731,905	23,380	79,178,608	257,708
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Diğer Gelirler)	115,693	115,693	89,892	89,892
Denizbank A.Ş. (Repo faiz gelirleri)	-	-	3,179	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Bono faiz gelirleri)	-	-	272,402	-
Toplam	119,370,416	90,735,556	132,120,786	36,932,442

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	28,162,628	1,790,531	27,790,342	17,570,799
Toplam	28,162,628	1,790,531	27,790,342	17,570,799

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 FAALİYET RAPORU

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

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosu

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem 30 Eylül 2024	Geçmiş dönem 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		1,624,760,651	1,315,314,059
Nakit ve nakit benzerleri	5	290,824,571	34,093,860
Finansal yatırımlar	6	833,712,948	296,118,632
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8,26	17,676,563	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	3,050,100	1,729,552
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	17	2,191,328	-
Stoklar	12	475,944,441	582,385,306
Peşin ödenmiş giderler	10	1,360,700	400,986,709
Duran varlıklar		2,572,601,056	2,186,757,937
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	2,549,288,675	2,162,254,002
Maddi duran varlıklar	13	23,312,381	24,503,935
Toplam varlıklar		4,197,361,707	3,502,071,996

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 FAALİYET RAPORU

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2024	Geçmiş dönem 31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler		671,253,255	78,416,100
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7,26	67,744	-
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	-	2,878,742
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	485,275	3,195,802
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	913,128	769,065
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	17	27,767,401	49,237,260
Ertelenmiş gelirler	10	627,909,587	2,048,433
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	13,263,916	10,342,795
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	846,204	9,944,003
Uzun vadeli yükümlülükler		22,956,360	850,198
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar	7,26	9,095,815	-
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	17	12,987,185	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	873,360	850,198
Özkaynaklar		3,503,152,092	3,422,805,698
Ödenmiş sermaye	16	400,000,000	400,000,000
Sermaye düzeltme farkları	16	1,825,228,461	1,825,228,461
Paylara ilişkin primler/iskontolar		544,584,613	544,584,613
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	86,554,665	46,794,330
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		(246,879)	(246,879)
Geçmiş yıllar karları		566,684,838	512,870,919
Net dönem karı		80,346,394	93,574,254
Toplam kaynaklar		4,197,361,707	3,502,071,996

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 FAALİYET RAPORU

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	18	369,620,396	137,683,943	697,433,764	306,553,936
Satışların maliyeti (-)	18	(193,575,015)	(50,423,668)	(540,961,114)	(234,792,005)
Brüt kar		176,045,381	87,260,275	156,472,650	71,761,931
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(2,417,678)	(1,277,476)	(3,543,055)	(251,491)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(58,973,796)	(16,075,231)	(54,434,201)	(20,573,624)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	4,192,726	1,175,271	3,148,017	87,406
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	21	(5,722,586)	(2,346,480)	(25,916,944)	(5,019,383)
Esas faaliyet karı		113,124,047	68,736,359	75,726,467	46,004,839
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	76,880,578	53,724,467	19,724,926	9,466,049
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		190,004,625	122,460,826	95,451,393	55,470,888
Finansal gelirler	23	34,965,618	3,732,299	465,158,504	51,272,199
Finansal giderler (-)	23	(7,354,833)	(3,178,987)	(48,114,672)	(14,392,427)
Parasal kayıp		(137,269,016)	(109,155,135)	(243,654,290)	(170,721,936)
Vergi öncesi karı/(zararı)		80,346,394	13,859,003	268,840,935	(78,371,276)
Vergi geliri/ (gideri)		-	-	-	-
Dönem karı/(zararı)		80,346,394	13,859,003	268,840,935	(78,371,276)
Pay başına kazanç	25	0.201	0.035	0.672	(0.196)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)					
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		-	-	(141,817)	35,617
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		80,346,394	13,859,003	268,699,118	(78,335,659)

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Toplam Varlıklar	4,197,361,707	3,502,071,996
Özkaynaklar	3,503,152,092	3,422,805,698
Toplam Finansal Borç	9,163,559	2,878,742
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	%0.22	%0.08

Gelir Tablosu Özet Verileri	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Hasılat	369,620,396	697,433,764
Satışların Maliyeti	(193,575,015)	(540,961,114)
Faaliyet (Zararı)/Karı	113,124,047	75,726,467
Dönem Karı	80,346,394	268,840,935
Brüt Kar / Satışlar (%)	%47.63	%22.44
Net Kar/ Özkaynaklar (%)	%2.29	%7.47

- 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.

30 EYLÜL 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 değerlendirilerek maruz kalınan piyasa riskini takip etmektedir.

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

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

Şirket'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 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla iki ayda bir olmak üzere toplam dört 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, 30 Eylül 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 Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ve grup şirketleri ile diğer ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler ticari faaliyetleri kapsamında yürütülen olağan işlemler olup, taraf olduğumuz işlemler ağırlıklı olarak;

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 FAALİYET RAPORU

- 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 Bağı Şirket Raporu’nun sonuç bölümünde;

“Sonuç olarak, 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun “Şirketler Topluluğu” hakkında hükümleri uyarınca, Şirketimiz Deniz Yatırım Menkul Kıymetler 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 28 Mart 2024 tarihinde KAP’ta yayınlanmıştır.

7.5 Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Şirket, 30 Eylül 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.

30 EYLÜL 2024 FAALİYET RAPORU

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(b)	1,124,537,519	330,212,492
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(a)	3,025,233,116	2,744,639,308
C	İştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		47,591,072	427,220,196
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1.Md. 3/(p)	4,197,361,707	3,502,071,996
E	Finansal borçlar	III-48.1.Md. 31	9,163,559	2,878,742
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	3,503,152,092	3,422,805,698
	Diğer kaynaklar		685,046,056	76,387,556
D	Toplam kaynaklar	III-48.1.Md. 3/(p)	4,197,361,707	3,502,071,996

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 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)	290,824,571	34,093,860
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	100,750,314
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)	358,123,591	247,866,339

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 FAALİYET RAPORU

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 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)	%72	%78	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	%27	%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)	%7	%1	≤ %10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(l)	%9	%7	≤ %10