

**DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

01.01.2023 - 31.12.2023
Dönemi

FAALİYET RAPORU

28 Mart 2024

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") 01/01/2023–31/12/2023 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 tablolara 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 01/01/2023–31/12/2023 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 28 Mart 2024 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 of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED



Erdem Taş, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Mart 2024

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 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 2023 FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.1 Raporun ait olduğu dönem:

Raporun Dönemi : 01 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023

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

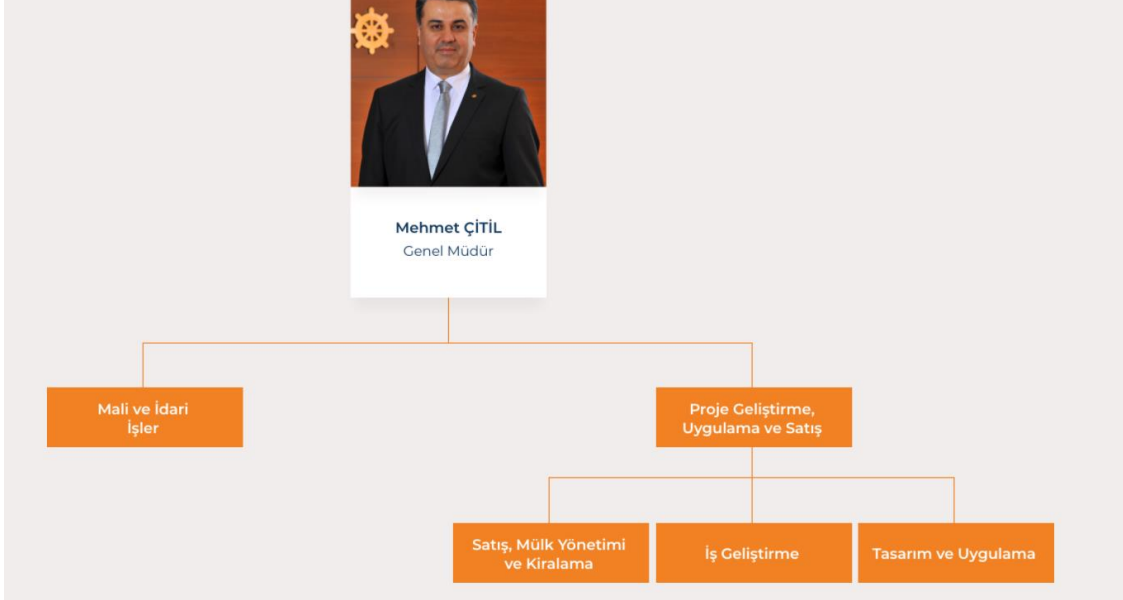
İnternet Adresi : <http://www.denizgyo.com.tr>

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 FAALİYET RAPORU

1.3 Şirketin organizasyon, sermaye, ortaklık yapısı ile bunlara ilişkin dönem içindeki değişiklikler

1.3.1 Şirketin organizasyonu ve dönem içindeki değişiklikler:



Proje Geliştirme, Uygulama ve Satış Departmanı'nda Genel Müdür Yardımcısı ünvanı ile görev yapan Onur KARAHAN, 30.06.2023 tarihi itibarıyla Şirketimizdeki görevinden ayrılmıştır.

Proje Geliştirme, Uygulama ve Satış Departmanı'nda Genel Müdür Yardımcısı ünvanı ile görev yapan Onur KARAHAN'ın görevden ayrılması ile yerine 07.08.2023 tarihi itibarıyla Proje Geliştirme, Uygulama ve Kontrol Şirket Genel Müdür Yardımcısı olarak İbrahim Yasin TEMEL görev almaya başlamıştır.

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.

31 Aralık 2023 itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı:

Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
1- Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	299,683,560	74.92 %
2- Diğer	100,316,440	25.08 %
TOPLAM	400,000,000	100 %

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 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 Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunmaktadır.

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

1.5.1 Yönetim Kurulu:

5 Nisan 2023 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	Bitiş Tarihleri
Tanju KAYA	Başkan	Nisan 2023	Mart 2026
Mehmet AYDOĞDU	Başkan Vekili	Nisan 2023	Mart 2026
Ali Murat DİZDAR	Üye	Nisan 2023	Mart 2026
Mehmet ÇİTİL	Üye	Nisan 2023	Mart 2026
Dr.Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Bağımsız Üye	Nisan 2023	Mart 2026
Sinan KAFADAR	Bağımsız Üye	Nisan 2023	Mart 2026

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 2023 - 31 Aralık 2023 döneminde 41 toplantı gerçekleştirmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri şu şekildedir:

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: 10 yıl

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 FAALİYET RAPORU

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 : 10 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: 7 yıl

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: 5 yıl

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 FAALİYET RAPORU

Sn. Sinan KAFADAR (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) :

1964 yılında İstanbul'da doğdu. 1986 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesinden mezun oldu. Mimarlık kariyerine İstanbul'da başlayan Sinan KAFADAR, çalışmalarına Londra, Montreal ve Roma'da çeşitli mimarlık ofislerinde devam etti. 1990 yılında ortak olarak Metex Design Group'a katıldı. Turizm yapıları tasarımı ile başlayan çalışmaları yurtiçi ve yurtdışı otel projeleri ile sürerken Sinan KAFADAR; alışveriş merkezleri, konut projeleri ve eğitim yapıları ile ofis binaları konusundaki mimari ve iç mimari projeler üretmeye devam etmektedir.

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 4 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 Otosan-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

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 iki bağımsız Yönetim Kurulu Üyesinden oluşmuştur. Komite rapor tarihi itibarıyla içerisinde beş defa toplanmıştır.

Adı Soyadı	Görevi
Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Başkan
Sinan KAFADAR	Üye

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 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:

31 Aralık 2023 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 2023 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 05 Nisan 2023 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan karar gereği, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine bu görevleri nedeniyle aylık net 10,000 TL huzur hakkı ödenmekte, diğer Yönetim Kurulu Üyelerine herhangi bir ücret ve huzur hakkı ödenmemektedir.

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	18,037,385 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 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul tutarları, gerçekleştirilen ekspertiz rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

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

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım amaçlı gayrimenkul bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1,081,591,000	1,168,684,880
Üst kullanım hakkı	509,936,000	-
Toplam	1,591,527,000	1,168,684,880

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 FAALİYET RAPORU

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İstanbul Bahçeşehir AVM	203,700,000	234,554,250
Ankara – Göksu AVM	109,676,000	150,149,322
Karaköy Otel Binası	294,000,000	241,062,780
Le Chic Bodrum Otel Binası	359,415,000	454,278,936
Le Chic Tarabya	114,800,000	88,639,592
	1,081,591,000	1,168,684,880

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

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	Orman	Zeminin üst hakkı bedeli, yararlanma bedeli ve hasılat payı

(*) Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesi, Sarıgerme 136 ada, 2 no.'lu parselde bulunan, 79,081.51 m² yüzölçümlü orman vasıflı taşınmaz üzerinde 2071 yılına kadar Deniz GYO A.Ş. adına tapuda üst hakkı mevcuttur.

İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM

İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, 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 9, H blokta 7 adet ticari ünite olmak üzere, toplam 27 adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

ANKARA- GÖKSU AVM

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu 23 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 550,000 TL olan 59 nolu bağımsız bölüm, 17 Şubat 2023 tarihinde 640,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 535,000 TL olan 49 nolu bağımsız bölüm, 1 Mart 2023 tarihinde 595,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 FAALİYET RAPORU

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 1,135,000 TL olan 26 nolu bağımsız bölüm, 30 Mart 2023 tarihinde 3,000,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 1,530,000 TL olan 35 nolu bağımsız bölüm, 4 Mayıs 2023 tarihinde 2,050,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 510,000 TL olan 65 nolu bağımsız bölüm, 4 Mayıs 2023 tarihinde 550,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 1,150,000 TL olan 116 nolu bağımsız bölüm, 4 Mayıs 2023 tarihinde 1,200,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 330,000 TL olan 122 nolu bağımsız bölüm, 4 Mayıs 2023 tarihinde 400,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 355,000 TL olan 125 nolu bağımsız bölüm, 4 Mayıs 2023 tarihinde 400,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 355,000 TL olan 121 nolu bağımsız bölüm, 4 Mayıs 2023 tarihinde 400,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 435,000 TL olan 123 nolu bağımsız bölüm, 16 Mayıs 2023 tarihinde 500,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 585,000 TL olan 126 nolu bağımsız bölüm, 16 Mayıs 2023 tarihinde 600,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 560,000 TL olan 127 nolu bağımsız bölüm, 16 Mayıs 2023 tarihinde 600,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 500,000 TL olan 5 nolu bağımsız bölüm, 17 Mayıs 2023 tarihinde 2,200,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 500,000 TL olan 6 nolu bağımsız bölüm, 17 Mayıs 2023 tarihinde 2,200,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 500,000 TL olan 7 nolu bağımsız bölüm, 17 Mayıs 2023 tarihinde 2,200,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 845,000 TL olan 91 nolu bağımsız bölüm, 17 Mayıs 2023 tarihinde 1,050,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 345,000 TL olan 71 nolu bağımsız bölüm, 17 Mayıs 2023 tarihinde 350,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 1,135,000 TL olan 25 nolu bağımsız bölüm, 30 Mayıs 2023 tarihinde 3,000,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 615,000 TL olan 67 nolu bağımsız bölüm, 30 Mayıs 2023 tarihinde 700,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 1,725,000 TL olan 80 nolu bağımsız bölüm, 2 Haziran 2023 tarihinde 2,530,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 1,930,000 TL olan 81 nolu bağımsız bölüm, 6 Temmuz 2023 tarihinde 2,810,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 FAALİYET RAPORU

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 535,000 TL olan 79 nolu bağımsız bölüm, 6 Temmuz 2023 tarihinde 540,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 1,175,000 TL olan 36 nolu bağımsız bölüm, 15 Ağustos 2023 tarihinde 2,500,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 945,000 TL olan 41 nolu bağımsız bölüm, 10 Kasım 2023 tarihinde 1,000,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 435,000 TL olan 42 nolu bağımsız bölüm, 10 Kasım 2023 tarihinde 450,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

17 Mayıs 2023 tarihinde 18 nolu bağımsız bölüm, 1,477,300 TL (KDV hariç) tutara satın alınmıştır.

15 Ağustos 2023 tarihinde 16 nolu bağımsız bölüm, 2,700,000 TL (KDV hariç) tutara satın alınmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 945,000 TL olan 41 nolu bağımsız bölüm, 10 Kasım 2023 tarihinde 1,000,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 435,000 TL olan 42 nolu bağımsız bölüm, 10 Kasım 2023 tarihinde 450,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

KARAKÖY BİNASI

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 1.694 m2 yüzölçümlü, 123 pafta, 94 ada, 141 parselde kayıtlı Kemankuş 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; kiraya verilen 5 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 FAALİYET RAPORU

STOKLAR:

13. Stoklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Tarabya Projesi	-	231,962,642
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	(44,836,001)
Bodrum Projesi	541,379,191	912,647,469
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(112,714,502)	(201,134,247)
Tarabya Projesi	-	187,126,641
Bodrum Projesi	428,664,689	711,513,222
Toplam	428,664,689	898,639,863

Stok değer düşüklüğü karşılığı	2023	2022
1 Ocak açılış bakiyesi	245,970,248	399,662,797
Dönem içi stok düzeltmesi, net (1)	(133,255,746)	(153,692,549)
31 Aralık kapanış bakiyesi	112,714,502	245,970,248

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 83 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

TARABYA PROJESİ

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde geliştirilen gayrimenkul projesi kapsamında, üretilen 84 adet bağımsız bölümden, rapor tarihi itibarıyla 79 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

Kalan 5 adet ünite kiralanmış olup, finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında muhasebeleştirilmektedir.

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. 2022 yılı içinde DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte Touche Tohmatsu Üyesi) tarafından denetlenmiştir, 2023 yılı için yine aynı şirket tarafından denetlenecektir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 FAALİYET RAPORU

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

2023 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 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:

KDV oranı değişiklikleri

07.07.2023 tarihinde 32241 sayılı Resmi Gazete'ye göre;

10 Temmuz 2023 tarihinden geçerli olmak üzere Genel Katma Değer Vergisi oranı %18 den %20 ye çıkarılmıştır.

Aynı tarihte, teslim ve hizmeti %8 oranında KDV ye tabi olan ürün ve hizmetlerin KDV oranı ise %8 den %10 a çıkarılmıştır.

Yapılan bu değişiklik, 3065 sayılı KDV Kanununun 10/1-A maddesine istinaden, 10 Temmuz 2023 tarihi ve sonrasında teslim edilecek ürün ve yapılacak hizmetleri kapsamaktadır. Dolayısı ile bu tarihten önce yapılan teslim ve hizmetlere ilişkin sonradan ortaya çıkacak değişikliklerde (iade, iskonto, fiyat farkı, kur farkı vb), teslim ve hizmetin yapılacağı tarihteki oran uygulanacaktır.

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili tutarlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 FAALİYET RAPORU

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğundan, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

KGK'nın 23 Kasım 2023 tarihinde yayımladığı Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru kapsamında Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği belirtilmiştir.

Bununla birlikte, SPK'nın 28 Aralık 2023 tarihli 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 2023 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
31.12.2023	1.859,38	1,00000	%268
31.12.2022	1.128,45	1,64773	%156
31.12.2021	686,95	2,70672	%74

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.

31 ARALIK 2023 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)	26
Lehe açılan davalar (Kira alacağı & tahliye ve idari işlemin iptali davaları)	63
Aleyhte davalar (Tasarrufun iptali ve diğer)	11
TOPLAM	100

- 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 2023 FAALİYET RAPORU

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.(Not 9) (*)	-	111,106
Toplam	-	111,106

(*) Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. şirketinden alınan portföy yönetim hizmetine istinaden ödenecek tutardır.

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ekspres Bilgi İşlem Ticaret A.Ş. (Not 8)	-	48,147,260
Toplam	-	48,147,260

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadesiz mevduat hesabı	14,841,634	2,255,952
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	10,253,151	220,438,269
Denizbank Saklama Şubesi vadeli mevduat hesabı	-	286,926,719
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi repo işlemleri	-	165,498,336
Toplam	25,094,785	675,119,276

Finansal yatırımlar – Likit fonlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Not 6)	217,958,111	-
Toplam	217,958,111	-

Finansal yatırımlar - Bonolar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	-	8,022,569
Toplam	-	8,022,569

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	1,144,024	774,196
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon portföy yönetim ücreti)	893,403	753,266
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	423,523	833,902
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtmaları)	318,031	270,781
Intertech Bilgi İşlem ve Paz. Tic. A.Ş. (IT hizmet gideri)	76,703	-
Denizbank A.Ş. (banka komisyonu ücreti)	74,966	141,779
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (Masraf yansıtmaları)	39,761	34,002
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	6,765	76,329
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	-	172,996
Ekspres Bilgi İşlem Ticaret A.Ş. (Masraf Yansıtmaları)	-	12,504,979
Toplam	2,977,176	15,562,230

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 FAALİYET RAPORU

İlişkili taraflardan alınan gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Denizbank A.Ş. (Vadeli mevduat faiz gelirleri)	59,535,259	67,989,760
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş. (Kira gelirleri)	20,762,933	55,964,786
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon Faiz Gelirleri)	16,030,306	-
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	5,305,003	2,726,871
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Tahvil faiz gelirleri)	200,501	1,870,227
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş. (Diğer gelirler)	92,999	228,320
Denizbank A.Ş. (Repo faiz gelirleri)	2,340	96,455
Denizbank A.Ş. (Tahvil faiz gelirleri)	-	9,251,944
Deniz Faktoring A.Ş. (Tahvil faiz gelirleri)	-	822,437
Toplam	101,929,341	138,950,800

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 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

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle finansal durum tablosu

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2022
	Dipnot referansları		
Dönen varlıklar		968,136,878	1,663,570,205
Nakit ve nakit benzerleri	5	25,094,785	675,119,276
Finansal yatırımlar	6,27	217,958,111	32,616,351
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8,27	-	48,147,260
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	1,273,037	1,503,325
Stoklar	13	428,664,689	898,639,863
Peşin ödenmiş giderler	10	295,146,256	5,395,708
Diğer dönen varlıklar	11	-	2,148,422
Duran varlıklar		1,609,563,121	1,191,004,423
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	1,591,527,000	1,168,684,880
Maddi duran varlıklar	14	18,036,121	22,319,543
Toplam varlıklar		2,577,699,999	2,854,574,628

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 FAALİYET RAPORU

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle finansal durum tablosu

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Aralık 2023	Geçmiş dönem 31 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler		57,718,169	401,525,580
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	2,118,898	1,777,580
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	9,27	-	111,106
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	2,352,270	317,002,868
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	566,071	447,553
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	36,241,084	5,934,021
Ertelenmiş gelirler	10	1,507,749	68,345,782
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	7,612,814	6,270,704
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	7,319,283	1,635,966
Uzun vadeli yükümlülükler		625,788	2,849,945
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar	7	-	1,863,547
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	625,788	986,398
Özkaynaklar		2,519,356,042	2,450,199,103
Ödenmiş sermaye	17	400,000,000	400,000,000
Sermaye düzeltme farkları		1,237,879,349	1,237,879,349
Paylara ilişkin primler/iskontolar		400,841,490	400,841,490
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	34,442,965	23,619,778
Geçmiş yıllar karları		377,498,626	100,675,112
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		(181,715)	(463,327)
Net dönem karı		68,875,327	287,646,701
Toplam kaynaklar		2,577,699,999	2,854,574,628

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 FAALİYET RAPORU

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	760,577,603	1,355,050,386
Satışların maliyeti (-)	19	(683,191,059)	(1,295,668,898)
Brüt kar		77,386,544	59,381,488
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(2,915,974)	(3,726,916)
Genel yönetim giderleri (-)	21	(52,915,695)	(46,552,559)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	6,317,813	87,668,990
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	22	(262,324,032)	(9,532,436)
Esas faaliyet karı/(zararı)		(234,451,344)	87,238,567
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	16,654,155	15,157,563
Finansman gelir/ (gideri) öncesi faaliyet karı /(zararı)		(217,797,189)	102,396,130
Finansal gelirler	24	373,747,287	114,215,983
Finansal giderler (-)	24	(35,612,481)	(12,839,870)
Parasal kazanç/ (kayıp)		(51,462,290)	83,874,458
Vergi öncesi kar		68,875,327	287,646,701
Vergi geliri/ (gideri), net		-	-
Dönem karı		68,875,327	287,646,701
Pay başına kazanç	26	0.1722	0.7191
Diğer kapsamlı gelir/(gider)			
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	16	281,612	(541,452)
Toplam kapsamlı gelir		69,156,939	287,105,249

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 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 2023	31 Aralık 2022
Toplam Varlıklar	2,577,699,999	2,854,574,628 TL
Özkaynaklar	2,519,356,042	2,450,199,103 TL
Toplam Finansal Borç	2,118,898	3,641,127 TL
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	0.08%	0.13%

Gelir Tablosu Özet Verileri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Hasılat	760,577,603	1,355,050,386
Satışların Maliyeti	(683,191,059)	(1,295,668,898)
Faaliyet (Zararı)/Karı	(234,451,344)	87,238,567
Dönem Karı	68,875,327	287,646,701
Brüt Kar / Satışlar (%)	10.17%	4.38%
Net Kar/ Özkaynaklar (%)	2.73%	11.74%

- 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 2023 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 05 Nisan 2023 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul'unda;

Şirket'in 1 Ocak 2022 - 31 Aralık 2022 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 01.01.2022 - 31.12.2022 hesap dönemine ait finansal tablolarımıza göre 606,008,239 TL net dönem karı elde edilmiş olup, Vergi Usul Kanunu (VUK) kayıtlarına göre ise; 164,696,741.87 TL cari yıl karı elde edilmiştir.

Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirket Esas Sözleşmesi'ne ve Şirket'in Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak, 2022 yılında Vergi Usul Kanunu esaslarına uygun olarak tutulan kayıtlara göre gerçekleşen 164,696,741.87 TL tutarındaki kar'dan 13,349,759.82 TL geçmiş yıl zararları mahsup edilerek 7,567,349.10 TL 1. Tertip yedek yasal akçe ayrılmasına ve kalan 143,779,632.95 TL'nin olağanüstü yedeklere (geçmiş yıl karları hesabına) alınmasına karar verilmiştir.

TMS/TFRS esas alınarak hazırlanan finansal tablolara göre 606,008,239 TL kar'dan 7,567,349.10 TL 1.tertip yedek akçe ayrılmasına ve kalan 598,440,889.90 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 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 2023 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 2023 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:

Muğla Sarıgerme Turizm alanı kapsamındaki Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesinde bulunan Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak olan turizm tesisi yatırımları için, Kültür ve Turizm Bakanlığına 28.07.2023 tarihinde "Kesin Tahsisin Devri ile Tür Değişikliği", "Ek Alan Tahsisi" ve "Kapasite Artışı" taleplerimiz doğrultusunda ödeme yapılmıştı. Hazine tarafından tahsis edilen ek alan (136/3 parsel) için tapuda üst hakkı tesisi yapılarak süreç tamamlanmıştır.

7.3 Bağıllık 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;

- Ticari faaliyetlerin sürdürülmesi kapsamında ilişkin olarak alınan aracılık hizmetleri,
- Diğer mal ve hizmet alımlar,
- 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 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. 2022 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, 31 Aralık 2023 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 çevresinde hazırlanmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 FAALİYET RAPORU

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(b)	243,052,896	707,735,627
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(a)	2,020,191,689	2,067,324,743
C	İştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		314,455,414	79,514,258
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1.Md. 3/(p)	2,577,699,999	2,854,574,628
E	Finansal borçlar	III-48.1.Md. 31	2,118,898	3,641,127
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	2,519,356,042	2,450,199,103
	Diğer kaynaklar		56,225,059	400,734,398
D	Toplam kaynaklar	III-48.1.Md. 3/(p)	2,577,699,999	2,854,574,628

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
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)	25,094,785	509,620,940
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	80,771,753	2,018,768
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)	182,442,012	9,611,298

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 FAALİYET RAPORU

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	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)	%78	%72	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	%9	%25	≤ %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	%3	%0	≤ %500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/ katılma hesabı (*)	III-48.1.Md. 24/(b)	%1	%18	≤ %10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(l)	%7	%0	≤ %10