

**DENİZ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

**01.01.2023 - 30.09.2023**  
Dönemi

**FAALİYET RAPORU**

26 Ekim 2023

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 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.

## 30 EYLÜL 2023 FAALİYET RAPORU

### 1. GENEL BİLGİLER

#### 1.1 Raporun ait olduğu dönem:

Raporun Dönemi : 01 Ocak 2023 - 30 Eylül 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](mailto:denizgyo@denizbank.com)

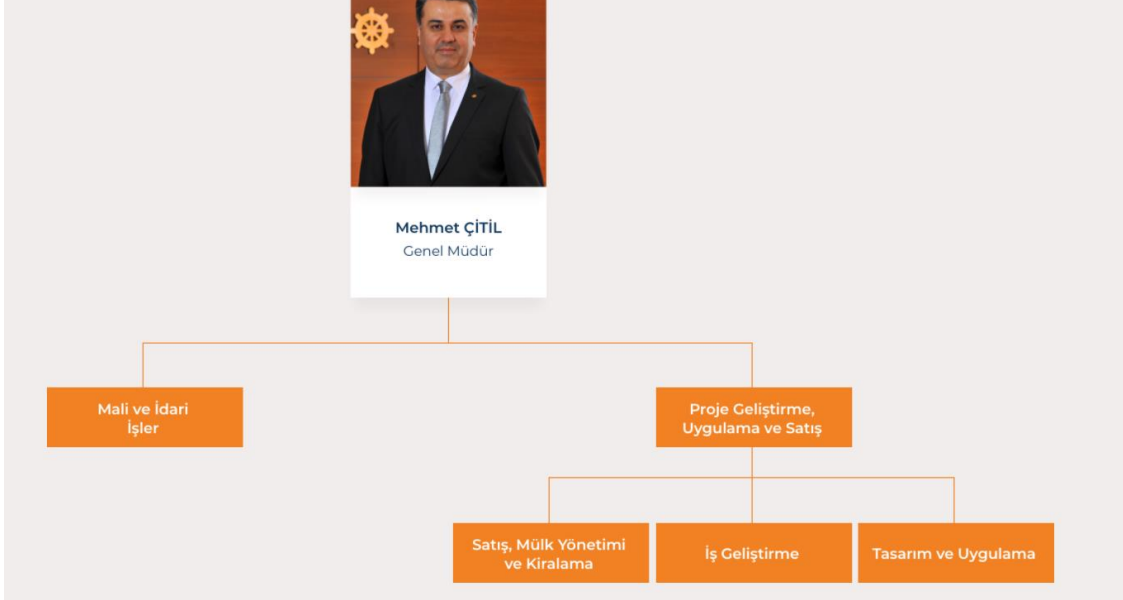
İnternet Adresi : <http://www.denizgyo.com.tr>

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 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.

30 Eylül 2023 itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı:

Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
1- Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	299,793,835	74.95 %
2- Diğer	100,206,165	25.05 %
<b>TOPLAM</b>	<b>400,000,000</b>	<b>100 %</b>

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 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 - 30 Eylül 2023 döneminde 36 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.

## 30 EYLÜL 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.

## 30 EYLÜL 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.

## 30 EYLÜL 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

### 1.5.7 Personel Sayısı:

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 12 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 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 - 30 Eylül 2023
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	18,490,666 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 2023 tarihi itibarıyla faal yatırım amaçlı gayrimenkul tutarları, Aralık 2022'de gerçekleştirilen ekspertiz rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

2023 yılında Şirket portföyüne dahil olan üst kullanım hakkı ise maliyet değeri itibarıyla raporlanmıştır.

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

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2023 FAALİYET RAPORU

### 12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Arsa kullanım hakkı	748,492,367	
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	715,722,625	709,270,000
<b>Toplam</b>	<b>1,464,214,992</b>	<b>709,270,000</b>

### Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren döneme ait faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller'in detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İstanbul Bahçeşehir AVM	142,392,000	142,350,000
Ankara – Göksu AVM	77,793,597	91,125,000
Karaköy Otel Binası	146,300,000	146,300,000
Le Chic Bodrum Otel Binası	287,131,354	275,700,000
Le Chic Tarabya	62,105,674	53,795,000
<b>Toplam</b>	<b>715,722,625</b>	<b>709,270,000</b>

### Deniz GYO - Mülk Portföyü

İL	İLÇE	ADA	PARSEL	Toplam Bağımsız Bölüm	m2
İstanbul	Başakşehir / Hoşdere Mah. Bahçeşehir 2.Kısım Mahallesi	265	6	11 adet	1,971 m2
		268	1	16 adet	2,854 m2
Bahçeşehir Toplam				27 adet	4,825.46 m2
İstanbul	Karaköy Binası	94	141	1 adet	1,998 m2
Ankara	Eryaman-Göksu AVM	48147	1	25 adet	8,786 m2
Muğla	Le Chic Bodrum Otel	928 - 929	928-2, 929-3	1 adet	12,963 m2
Genel Toplam				54 adet	28,573 m2

### 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 25 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2023 FAALİYET RAPORU

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

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2023 FAALİYET RAPORU

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme 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.

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.

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.

### 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.

### STOKLAR:

#### 13. Stoklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Tarabya Projesi	9,952,242	73,038,552
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	-
Bodrum Projesi	271,722,727	325,606,100
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(4,517,405)	(5,473,822)
Tarabya Projesi	9,952,242	73,038,552
Bodrum Projesi	267,205,322	320,132,278
<b>Toplam</b>	<b>277,157,564</b>	<b>393,170,830</b>

Stok değer düşüklüğü karşılığı	2023	2022
1 Ocak açılış bakiyesi	5,473,822	16,327,332
Dönem içinde iptal edilen karşılıklar	(956,417)	(16,327,332)
<b>30 Eylül kapanış bakiyesi</b>	<b>4,517,405</b>	-

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2023 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 72 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 78 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. 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.

## 30 EYLÜL 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:

Yoktur.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 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)	27
Lehe açılan davalar (Kira alacağı & tahliye ve idari işlemin iptali davaları)	7
Aleyhte davalar (Tasarrufun iptali ve diğer)	11
<b>TOPLAM</b>	<b>45</b>

- 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.

## 30 EYLÜL 2023 FAALİYET RAPORU

### 27. İlişkili taraf açıklamaları

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Not 9) (1)	10,368	-
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.(Not 9) (2)	-	67,430
<b>Toplam</b>	<b>10,368</b>	<b>67,430</b>

(1) Deniz Finansal Kiralama A.Ş. şirketinden kiralananan taşıtlara istinaden borç tutardır.

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

### 27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Not 8)	7,648	29,220,372
<b>Toplam</b>	<b>7,648</b>	<b>29,220,372</b>

Nakit ve nakit benzerleri	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadesiz mevduat hesabı	3,483,747	1,369,128
Denizbank Saklama Şubesi vadeli mevduat hesabı	-	174,134,634
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	-	133,783,070
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi repo işlemleri	-	100,440,253
<b>Toplam</b>	<b>3,483,747</b>	<b>409,727,085</b>

Finansal yatırımlar - Bonolar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	-	4,868,864
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>4,868,864</b>

Finansal yatırımlar – Likit fonlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.	209,881,523	-
<b>Toplam</b>	<b>209,881,523</b>	<b>-</b>



# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2023 FAALİYET RAPORU

### 27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Denizbank A.Ş. (Faiz gideri)	-	-	74,689	-
Denizbank A.Ş. (Ortak giderler)	247,643	82,078	199,138	106,756
Denizbank A.Ş. (Masraf yansıtmaları)	98,627	33,900	40,746	16,714
Denizbank A.Ş. (Teminat mektubu komisyonu ücreti)	3,985	1,328	31,727	1,328
Denizbank A.Ş. (Banka komisyonu)	1,094,856	165,845	67,102	55,913
Denizbank A.Ş. (Yazılım gideri)	-	-	62,321	62,321
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Kiralama giderleri)	561,188	279,971	234,395	65,765
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	25,735	-	14,655	-
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	-	-	1,101,677	-
Intertech Bilgi İşlem ve Paz. Tic. A.Ş. (Bakım-onarım bedeli)	67,501	63,583	-	-
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon Portföy Yönetim Ücreti)	610,340	-	201,861	101,357
<b>Toplam</b>	<b>2,709,875</b>	<b>626,705</b>	<b>2,028,311</b>	<b>410,154</b>

İlişkili taraflardan alınan gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Denizbank A.Ş. (Faiz gelirleri)	39,688,863	226,539	22,223,874	9,996,729
Denizbank A.Ş. (Bono faiz gelirleri)	-	-	4,991,893	4,832,693
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	2,987,293	1,286,973	748,533	480,639
Denizbank A.Ş. (Repo faiz geliri)	1,389	-	-	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Bono faiz gelirleri)	131,135	-	778,824	568,403
Deniz Faktoring A.Ş. (Bono faiz gelirleri)	-	-	540,150	233,465
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş. (Kira gelirleri)	21,899,482	19,109,482	30,741,432	30,643,398
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş. (Diğer gelirler)	47,961	9,344	110,664	110,664
<b>Toplam</b>	<b>64,756,123</b>	<b>20,632,338</b>	<b>60,135,370</b>	<b>46,865,991</b>

### 27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	18,490,666	11,530,428	4,169,570	1,054,397
<b>Toplam</b>	<b>18,490,666</b>	<b>11,530,428</b>	<b>4,169,570</b>	<b>1,054,397</b>

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 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

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2022
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>497,372,770</b>	<b>857,403,878</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	3,483,747	409,727,085
Finansal yatırımlar	6,27	209,881,523	19,794,728
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8,27	7,648	29,220,372
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	1,833,070	912,362
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	18	38,264	-
Stoklar	13	277,157,564	393,170,830
Peşin ödenmiş giderler	10	4,970,954	3,274,633
Diğer dönen varlıklar	11	-	1,303,868
<b>Duran varlıklar</b>		<b>1,468,622,241</b>	<b>713,627,439</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	1,464,214,992	709,270,000
Maddi duran varlıklar	14	4,407,249	4,357,439
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>1,965,995,011</b>	<b>1,571,031,317</b>

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2023 FAALİYET RAPORU**

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosu

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2023	Geçmiş dönem 31 Aralık 2022
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>260,351,622</b>	<b>243,684,207</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar	7	2,443,704	1,078,806
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	9,27	10,368	67,430
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	158,457,396	192,387,724
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	719,746	271,618
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	6,364,438	3,601,333
Ertelenmiş gelirler	10	76,558,434	41,478,771
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	5,478,102	3,805,664
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	10,319,434	992,861
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>1,088,976</b>	<b>1,729,620</b>
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar	7	228,228	1,130,979
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	860,748	598,641
<b>Özkaynaklar</b>		<b>1,704,554,413</b>	<b>1,325,617,490</b>
Ödenmiş sermaye	17	400,000,000	400,000,000
Paylara ilişkin primler/iskontolar		54,942,249	54,942,249
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	10,748,825	3,181,476
Geçmiş yıllar karları		860,207,607	261,766,717
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		(431,724)	(281,191)
Net dönem karı		379,087,456	606,008,239
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>1,965,995,011</b>	<b>1,571,031,317</b>

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2023 FAALİYET RAPORU**

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2022
<b>Kar veya zarar kısmı</b>					
Hasılat	19	397,864,783	203,001,853	666,272,682	247,923,801
Satışların maliyeti (-)	19	(212,033,156)	(129,276,125)	(414,749,457)	(117,512,607)
<b>Brüt kar</b>		<b>185,831,627</b>	<b>73,725,728</b>	<b>251,523,225</b>	<b>130,411,194</b>
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(1,983,418)	(350,777)	(14,307,134)	(6,600,813)
Genel yönetim giderleri (-)	21	(28,930,399)	(13,019,417)	(12,386,203)	(4,710,593)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	1,925,877	421,519	742,788	325,805
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	22	(13,675,180)	(4,654,408)	(2,832,003)	739,647
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>143,168,507</b>	<b>56,122,645</b>	<b>222,740,673</b>	<b>120,165,240</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	165,874,868	5,651,103	6,971,529	6,295,223
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>		<b>309,043,375</b>	<b>61,773,748</b>	<b>229,712,202</b>	<b>126,460,463</b>
Finansal gelirler	24	96,236,140	33,721,586	36,854,613	13,872,668
Finansal giderler (-)	24	(26,192,059)	(8,944,579)	(6,228,204)	(2,258,591)
<b>Vergi öncesi karı</b>		<b>379,087,456</b>	<b>86,550,755</b>	<b>260,338,611</b>	<b>138,074,540</b>
<b>Vergi geliri/ (gideri)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dönem karı</b>		<b>379,087,456</b>	<b>86,550,755</b>	<b>260,338,611</b>	<b>138,074,540</b>
Pay başına kazanç	26	0.948	0.216	0.651	0.345
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>					
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(150,533)	-	-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>378,936,923</b>	<b>86,550,755</b>	<b>260,338,611</b>	<b>138,074,540</b>

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 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	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Toplam Varlıklar	1,965,995,011 TL	1,571,031,317 TL
Özkaynaklar	1,704,554,413 TL	1,325,617,490 TL
Toplam Finansal Borç	2,671,932 TL	2,209,785 TL
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	0.14%	0.14%

Gelir Tablosu Özet Verileri	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Hasılat	397,864,783	666,272,682
Satışların Maliyeti	(212,033,156)	(414,749,457)
Faaliyet Karı	185,831,627	251,523,225
Dönem Karı	379,087,456	260,338,611
Brüt Kar / Satışlar (%)	46.71%	37.75%
Net Kar/ Özkaynaklar (%)	22.24%	26.56%

- 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 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 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 2023 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 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:

Yoktur.

### 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 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 2022 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, 2022 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 8 Şubat 2023 tarihinde KAP'ta yayınlanmıştır.

### 7.5 Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Şirket, 30 Eylül 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.

## 30 EYLÜL 2023 FAALİYET RAPORU

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(b)	783,336,962	429,521,813
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(a)	1,038,446,736	1,102,440,830
C	İştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		12,387,388	39,068,674
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1.Md. 3/(p)</b>	<b>1,834,171,086</b>	<b>1,571,031,317</b>
E	Finansal borçlar	III-48.1.Md. 31	3,190,607	2,209,785
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	1,618,003,658	1,325,617,490
	Diğer kaynaklar		212,976,821	243,204,042
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>III-48.1.Md. 3/(p)</b>	<b>1,834,171,086</b>	<b>1,571,031,317</b>

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 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)	136,635,217	406,493,097
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	1,225,182	1,225,182
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)	136,635,883	429,521,813

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2023 FAALİYET RAPORU

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 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)	57%	%70	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	43%	%27	≤ %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	0%	%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)	7%	%26	≤ %10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(l)	7%	%27	≤ %10