

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**2021 YILI FAALİYET RAPORU**

---

**DENİZ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

**01.01.2021 - 31.12.2021**  
**Dönemi**

**FAALİYET RAPORU**

**14 Şubat 2021**

## 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") 01/01/2021–31/12/2021 hesap dönemine ait tam set finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

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

### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") 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. KGGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etige 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 01/01/2021–31/12/2021 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 14 Şubat 2022 tarihli denetçi raporumuzdu 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.

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

Deloitte; İngiltere mevzuatına göre kurulmuş olan Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") şirketidir. Üye firma aşağıdaki şirketlerden ve ilişkili tüzel kişilerden bir veya birden fazlasına aittir. DTTL ve üye firmalarının her biri ayrı ve bağımsız birer tüzel kişidir. DTTL ("Deloitte Global" olarak da anılmaktadır) müşterilere hizmet sunmamaktadır. Global üye firma seçimiyle ilgili daha fazla bilgi almak için [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) adresine ziyaret ediniz.

© 2022. Daha fazla bilgi için Deloitte Türkiye (Deloitte Touche Tohmatsu Limited üye şirketi) ile iletişime geçiniz.

# Deloitte.

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, primi, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdi 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'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'nı 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, 14 Şubat 2022

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2021 YILI 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.

## 2021 YILI FAALİYET RAPORU

### 1. GENEL BİLGİLER

#### 1.1 Raporun ait olduğu dönem:

Raporun Dönemi : 01 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021

#### 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 : 1,000,000,000 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

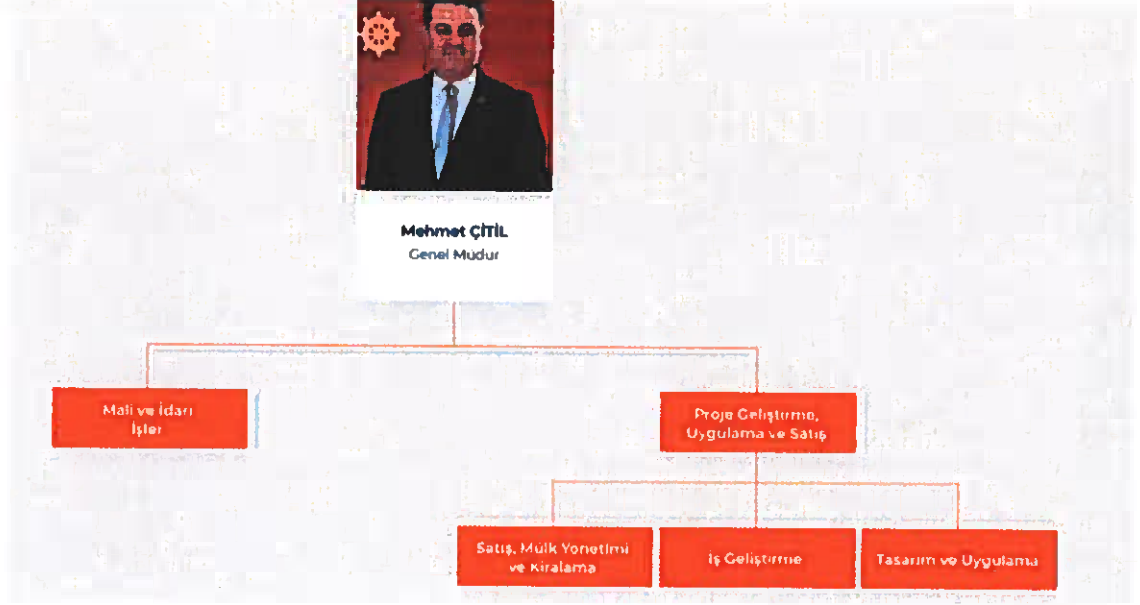
E-Posta Adresi : [denizgyo@denizbank.com](mailto:denizgyo@denizbank.com)

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

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2021 YILI FAALİYET RAPORU

- 1.3 Şirketin organizasyon, sermaye, ortaklık yapısı ile bunlara ilişkin dönem içindeki değişiklikler
- 1.3.1 Şirketin organizasyonu ve dönem içindeki değişiklikler:



Mali ve İdari İşler Bölümü'nde Genel Müdür Yardımcısı unvanı ile görev yapan Baykal KARACAOĞLU 30.03.2021 tarihinde Şirketimizdeki görevinden ayrılmıştır. Mali ve İdari İşler Bölümü'nde, Genel Müdür Yardımcısı unvanı ile Bahar YILMAZ 30.03.2021 tarihinde görevine başlamıştır.

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

Şirket'in dönem içinde sermaye ve ortaklık yapısında değişiklikler meydana gelmiştir.

Şirket'in 150,000,000 TL olan çıkarılmış sermayesini tamamı nakit karşılığı olmak üzere 250,000,000 TL arttırarak 400,000,000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin süreci 22.06.2021 tarihinde tamamlamıştır. Yeni sermayesi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 14.07.2021 tarihinde tescil edilmiş ve 14.07.2021 tarihli 10370 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ilan edilmiştir.

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

31 Aralık 2021 itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı:

Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
1- Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	299,683,545.46	74.92 %
2- Diğer	100,316,454.54	25.08 %
<b>TOPLAM</b>	<b>400,000,000.00</b>	<b>100 %</b>

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2021 YILI 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:

02.04.2020 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında, üç yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen altı üyeden oluşan Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Tanju KAYA	Başkan	Nisan 2020	Mart 2023
Mehmet AYDOĞDU	Başkan Vekili	Nisan 2020	Mart 2023
Ali Murat DİZDAR	Üye	Nisan 2020	Mart 2023
Mehmet ÇİTİL	Üye	Nisan 2020	Mart 2023
Dr.Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Bağımsız Üye	Nisan 2020	Mart 2023
Sinan KAFADAR	Bağımsız Üye	Nisan 2020	Mart 2023

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 2021 - 31 Aralık 2021 döneminde 30 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: 8 yıl

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2021 YILI 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 Departmanı'nda 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 : 8 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: 5 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 sürdürüyor.

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 3 yıl



# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2021 YILI 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: 2 yıl

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

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

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 2 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 2021 yılı içerisinde beş defa toplanmıştır.

Adı Soyadı	Görevi
Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Başkan
Sinan KAFADAR	Üye

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2021 YILI 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 yapılması 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
Onur KARAHAN	Genel Müdür Yardımcısı - Geliştirme, Uygulama ve Satış
Bahar YILMAZ	Genel Müdür Yardımcısı - Mali ve İdari İşler

### 1.5.7 Personel Sayısı:

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 13 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.

## 2021 YILI 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 25 Mart 2021 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan karar gereği, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine bu görevleri nedeniyle aylık net 3,500 TL huzur hakkı ödenmekte, diğer Yönetim Kurulu Üyelerine herhangi bir ücret ve huzur hakkı ödenmemektedir.

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	3,310,102 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 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 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul tutarları, gerçekleştirilen ekspertiz rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım amaçlı gayrimenkul bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İstanbul Bahçeşehir AVM	74,630,000	77,310,000
Ankara – Göksu AVM	48,695,000	47,070,000
Ankara – C Blok İş Merkezi (Metrokent Mağaza) (*)	-	8,245,000
Ankara – A Blok Kreş / Ana Okulu (*)	-	5,215,000
Karaköy Otel Binası	75,000,000	67,650,000
Le Chic Bodrum Otel Binası	171,300,000	150,500,000
	<b>369,625,000</b>	<b>355,990,000</b>

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2021 YILI FAALİYET RAPORU

### İSTANBUL-BAHÇESEHİR 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.

30 Aralık 2021 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 4,390,000 TL olan E Blok'ta konumlu 1 nolu bağımsız bölüm, 5 Mart 2021 tarihinde 5,400,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 9,550,000 TL olan F Blok'ta konumlu 2,4,11,12,13,14,15,16,19,20,21,23,24 nolu bağımsız bölümler, 12 Kasım 2021 tarihinde toplam 13,000,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 240,000 TL olan G Blok'ta konumlu 34 nolu bağımsız bölüm, 03 Aralık 2021 tarihinde 820,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

Bu bölüm 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2021 tarihli değerlendirme raporunda belirlenmiş olan 74,630,000 TL (31 Aralık 2020: 77.310.000 TL) olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

### ANKARA- GÖKSU AVM

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu 46 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Bu bölüm 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, 28 Aralık 2021 tarihli değerlendirme raporunda belirlenmiş olan 48,695,000 TL (31 Aralık 2020: 47,070,000 TL) olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

### ANKARA - C BLOK İŞ MERKEZİ (METROKENT KONCEPT MAĞAZA)

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 2.914 m2 yüzölçümlü, 46480 ada 1 parselde kayıtlı, C Blok'ta konumlu 26 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 8,245,000 TL olan C Blok'ta konumlu 26 adet bağımsız bölüm, 30 Aralık 2021 tarihinde 9,750,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır. Bu bölüm, 31 Aralık 2021 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul portföyümüzde bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: 8,245,000 TL)

### ANKARA - A BLOK KREŞ / ANA OKULU

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 2.490 m2 yüzölçümlü, 46480 ada 1 parselde kayıtlı, A Blok Eğitim Tesisleri niteliğindeki bir adet taşınmazdan oluşmaktadır.

30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 5,215,000 TL olan A Blok'ta konumlu 1 adet bağımsız bölüm, 30 Aralık 2021 tarihinde 7,250,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır. Bu bölüm, 31 Aralık 2021 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul portföyümüzde bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: 5,215,000 TL)

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2021 YILI FAALİYET RAPORU

### 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.

Bu bölüm 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2021 tarihli değerlendirme raporunda belirlenmiş olan 75,000,000 TL (31 Aralık 2020: 67,650,000 TL) olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

### LE CHIC BODRUM OTEL BİNASI

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

Bu bölüm 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, 28 Aralık 2021 tarihli değerlendirme raporunda belirlenmiş olan 171,300,000 TL (31 Aralık 2020: 150,500,000 TL) olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

### 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 47 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, şirket adına tescil edilen gayrimenkullerden rapor tarihi itibarıyla 36 adeti satılmıştır.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<i>Tarabya Projesi</i>	276,424,694	423,073,440
<i>Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)</i>	(16,327,332)	(55,923,440)
Tarabya Projesi	260,097,362	367,150,000
Bodrum Projesi	319,848,538	253,236,824
<b>Toplam</b>	<b>579,945,900</b>	<b>620,386,824</b>

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2021 YILI FAALİYET RAPORU

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 m2
İstanbul	Karaköy Binası	94	141	1 adet	1,998 m2
Ankara	Eryaman-Göksu AVM	48147	1	46 adet	10,169 m2
Muğla	Le Chic Bodrum Otel	928 - 929	928-2, 929-3	1 adet	15,148 m2
Genel Toplam				75 adet	32,140 m2

#### 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 05 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. 2021 yılı içinde DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte Touche Tohmatsu Üyesi) tarafından denetlenmiştir.

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

2021 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.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2021 YILI FAALİYET RAPORU

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

Yoktur.

### 4.6 Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek mevzuat değişiklikleri:

Yoktur.

### 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)	47
Lehe açılan davalar (Kira alacağı ve tahliye davaları)	11
Aleyhte davalar (Tasarrufun iptali ve diğer)	10
<b>TOPLAM</b>	<b>68</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.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2021 YILI FAALİYET RAPORU

### 4.13 İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler:

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Denizbank Maslak Ticari Şubesi vadesiz mevduat hesabı	3,104,364	966,357
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	2,728,693	2,034,560
Denizbank Maslak Ticari Şubesi Tahsil Çekleri	2,000,000	876,957
<b>Toplam</b>	<b>7,833,057</b>	<b>3,877,874</b>

<b>İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2020</b>
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	6,874,637	9,490,892
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	71,640	66,017
Denizbank A.Ş. (masraf yansımaları)	43,520	56,504
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	23,460	15,541
Denizbank A.Ş. (banka komisyonu ücreti)	40,652	966
Denizbank A.Ş. (iç kontrol gideri)	122,487	16,000
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	466,265	2,211,839
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	352,790	1,697,190
Intertech Bilgi İşlem ve Paz. Tic. A.Ş. (E-Defter ücreti)	-	3,210
Ekspres Bilgi İşlem Ticaret A.Ş. (Masraf Yansımaları)	1,140,453	-
<b>Toplam</b>	<b>9,135,904</b>	<b>13,558,159</b>

<b>İlişkili taraflardan alınan gelirler</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2020</b>
Denizbank A.Ş. (Faiz gelirleri)	4,896,071	615,702
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	556,228	1,395,931
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş. (Kira gelirleri)	5,653,025	1,650,000
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş. (Diğer Gelirler)	496,353	-
<b>Toplam</b>	<b>11,601,877</b>	<b>3,661,633</b>



**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**2021 YILI FAALİYET RAPORU**

**5. FİNANSAL DURUM**

**5.1 Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibariyle finansal durum tablosu

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Aralık 2021	Geçmiş dönem 31 Aralık 2020
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>620,198,207</b>	<b>628,309,112</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	5,833,057	3,001,809
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7	6,163,076	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	4,141,110	2,606,342
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	17	10,489,709	216
Stoklar	12	579,945,900	620,386,624
Peşin ödenmiş giderler	9	2,056,325	2,314,121
Diğer dönen varlıklar	10	11,569,030	-
<b>Duran varlıklar</b>		<b>386,308,526</b>	<b>425,207,417</b>
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1,041	1,041
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	369,625,000	355,990,000
Maddi duran varlıklar	13	6,993,246	6,552,646
Diğer duran varlıklar	10	9,689,239	62,663,730
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>1,006,506,733</b>	<b>1,053,516,529</b>

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**2021 YILI FAALİYET RAPORU**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibariyle finansal durum tablosu

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem 31 Aralık 2021	Geçmiş dönem 31 Aralık 2020
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>284,358,297</b>	<b>584,173,991</b>
Kısa vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara borçlanmalar	6	19,526,182	176,421,123
- İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar	6	-	113,022,994
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	766,899	993,558
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	8,25	-	98,972,779
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	222,150,996	163,713,819
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	163,123	348,079
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	17	2,044,179	5,306,208
Ertelenmiş gelirler	9	36,491,259	24,123,726
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	1,957,911	1,200,205
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	1,257,748	71,500
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>2,210,580</b>	<b>97,881,135</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	2,026,130	2,089,419
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	8,25	-	93,999,706
Ertelenmiş gelirler	9	-	1,528,268
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	184,450	263,742
<b>Özkaynaklar</b>		<b>719,937,856</b>	<b>371,461,403</b>
Ödenmiş sermaye	16	400,000,000	150,000,000
Paylara ilişkin primler/iskontolar		54,942,249	54,692,642
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	3,181,476	3,181,476
Geçmiş yıllar karları		163,634,859	157,106,336
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		47,414	(47,574)
Net dönem karı		98,131,858	6,528,523
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>1,006,506,733</b>	<b>1,053,516,529</b>

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**2021 YILI FAALİYET RAPORU**

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2020
<b>Kar veya zarar kısmı</b>			
Hasılat	18	466,609,988	366,808,714
Satışların maliyeti (-)	18	(338,189,240)	(296,518,984)
<b>Brüt kar</b>		<b>128,420,748</b>	<b>70,289,730</b>
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(4,925,556)	(259,420)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(13,176,852)	(9,518,593)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	63,871,874	4,227,033
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	21	(12,001,923)	(56,044,154)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>162,188,291</b>	<b>8,694,596</b>
Finansal gelirler	22	15,476,368	3,475,443
Finansal giderler (-)	22	(79,532,801)	(5,641,516)
<b>Vergi öncesi kar</b>		<b>98,131,858</b>	<b>6,528,523</b>
<b>Vergi geliri/ (gideri), net</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dönem karı</b>		<b>98,131,858</b>	<b>6,528,523</b>
Pay başına kazanç	24	0.2839	0.0755
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>			
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	16	94,988	16,382
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>98,226,846</b>	<b>6,544,905</b>

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2021 YILI 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 2021	31 Aralık 2020
Toplam Varlıklar	1,006,506,733 TL	1,053,516,529 TL
Özkaynaklar	719,937,856 TL	371,461,403 TL
Toplam Finansal Borç	22,319,211 TL	292,527,094 TL
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	2.21%	27.77 %

Gelir Tablosu Özet Verileri	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Hasılat	466,609,988	366,808,714
Satışların Maliyeti	(338,189,240)	(296,518,984)
Faaliyet Karı	162,188,291	8,694,596
Dönem Karı	98,131,858	6,528,523
Brüt Kar / Satışlar (%)	27.52%	19.16%
Net Kar/ Özkaynaklar (%)	13.63%	1.76%

- 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.

## 2021 YILI 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 dağıtımı 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 dağıtımı hususuna Şirket Esas Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

Şirket'in 25 Mart 2021 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul'unda;

Şirket'in 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı tebliğ hükümlerine uygun hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında 6,528,523 TL kar oluşmuş, ayrıca Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlara göre 4,148,876 TL dönem karı da oluşur. Geçmiş dönemlerde yasal kayıtlarda bulunan "Geçmiş Yıllar Zararları" hesabından dolayı kar dağıtımı 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.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2021 YILI FAALİYET RAPORU

### 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 maksadıyla 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 2021 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 2021 tarihi itibarıyla net kar rakamı ile Şirket portföyü'nün riski minimumda tutulacak şekilde yönetilmektedir.

## 7. DİĞER HUSUSLAR

### 7.1 Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler:

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

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

Yoktur.

### 7.3 Bağlılık Raporu:

Şirketimizin ana ortağı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ve grup şirketleri ile diğer ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler ticari faaliyetleri kapsamında yürütülen olağan işlemler olup, taraf olduğumuz işlemler ağırlıklı olarak;

- Ticari faaliyetlerin sürdürülmesi kapsamında ilişkin olarak alınan aracılık hizmetleri,
- Diğer mal ve hizmet alımları,
- Ticari faaliyetler kapsamında verilen hizmetlerdir.

Şirketimizin raporlama dönemi sonu itibarıyla, finansal borcu bulunmamaktadır. Bu kapsamda Şirketimizin 2021 yılı içerisinde, 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.

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2021 YILI FAALİYET RAPORU

*1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199. Maddesi kapsamında hazırlanan 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, 2021 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. 2021 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 14 Şubat 2022 tarihinde KAP'ta yayınlanmıştır.

#### 7.5 Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Şirket, 31 Aralık 2021 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.**  
**2021 YILI FAALİYET RAPORU**

	<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(b)	5,833,057	3,001,809
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(a)	949,570,900	976,376,624
C	İştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		51,102,776	74,138,096
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1.Md. 3/(p)</b>	<b>1,006,506,733</b>	<b>1,053,516,529</b>
E	Finansal borçlar	III-48.1.Md. 31	22,319,211	289,692,507
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	719,937,856	371,461,404
	Diğer kaynaklar		264,249,666	392,362,617
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>III-48.1.Md. 3/(p)</b>	<b>1,006,506,733</b>	<b>1,053,516,529</b>

	<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
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)	5,832,325	3,000,917
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	Gayrimandi krediler	III-48.1.Md. 31	14,425,182	3,125,000
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)	5,833,057	3,001,809



**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**2021 YILI FAALİYET RAPORU**

	<b>Portföy sınırlamaları</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>Asgari/ Azami Oran</b>
1	Üzerinde proje geliştirecek 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)	94%	93%	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	1%	0%	≤ %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	5%	79%	≤ %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%	0%	≤ %10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(l)	1%	0%	≤ %10