

DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 30/04/2025..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış/ödenmiş sermayesinin 300.000.000 TL'den 600.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabak 300.000.000 TL nominal değeri paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın ve halka arzda satışa aracılık edecek Dinamik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.dinamikyatirim.com.tr ve www.dengeholding.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraçcının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağılı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk vüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

DENGİ YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi İlk. Metropoli İstanbul
A Blok No: 2E İç Kapı No: 12 Kat: 5 / İST.
KOZYATAGI V.D.: 91 078 6689

Sayfa 1 / 159

DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kültür Mh. Nispetiye Cad. Akmerkez Kat: 9
B3 Blok Kat: 7 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900 / Ş. Sic. No: 270900
Muh. Sic. No: 270900 / Vergi Sic. No: 270900
www.dinamikyatirim.com.tr



Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi Sk. Metropolis İstanbul
A Blok No: 2E İş Kapı No: 12 Atasehir / İST.
KOZYATACI V.D. 291 078 6689

Sayfa 2 / 159

DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurucu Mh. Nispetiye Cad. No: 17 Beşiktaş / İST.
Tic. Sic. No: 270920 Tic. Sic. No: 270920
Tic. Sic. No: 270920 Tic. Sic. No: 270920
Mersis No: 33020000000000000000
www.dinamikyatirim.com.tr



Dogrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR.....	5
BORSA GÖRÜŞÜ:	6
DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	6
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER	6
2. ÖZET	8
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	21
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	21
5. RISK FAKTÖRLERİ	27
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	35
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	36
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	43
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER ..	44
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER ..	48
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	64
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	65
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	65
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	74
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	75
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLERİ.....	79
18. ANA PAY SAHİPLERİ	79
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	81
20. DİĞER BİLGİLER	83
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	94
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	95
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	126
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	134
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	142
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	144
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	145
28. SULANMA ETKİSİ	146
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	149
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	146
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	159
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	

DENGE YATIRIM HOLDİNG

ANONİM ŞİRKETİ

Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi Sk. Akropolis İstanbul

A Blok No: 2E İç Kapı No: 12 Kat: 12 / 1. ST.

KOZYATAGI / V.D. / 291 078 6689

Sayfa 3 / 159

DİNAMİK YATIRIM
Kurum Msh. Nispetiye Cad. No: 10
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / T.C.

2.05.2025 16:25:40



Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğru Gazi Sk. Metropol İstanbul
A Blok No: 2E Katı No: 12 Ataşehir / İST.
KOZYATAGI Y.D.: 291 078 6689

Sayfa 4 / 159



DİNAMİK YATIRIM MENKUL
Kültür Mah. Nispetiye Cad. No: 5
Beşiktaş/İstanbul - Türkiye
Tic. Sic. No: 270904 / Şişli
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Mers: 08100012700000000000
www.dinamikyatirim.com.tr

Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMA	TANIM
Aracı Kurum	Dinamik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
A.Ş.	Anonim Şirket
BİST / BİAŞ	Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	Banka Sigorta Muamele Vergisi
Esas Sözleşme	Denge Yatırım Holding A.Ş. Esas Sözleşmesi
EUR/Avro	Euro (Avrupa Birliği Para Birimi)
FAVÖK	Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kar
FTL	Tam Kamyon Yüğü
Grup	Site Lojistik A.Ş., Metrobil Teknoloji A.Ş., Denge Investment Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Denge Film Prodüksiyon Sinema Televizyon Reklam Sanayi ve Ticaret A.Ş.
GVK	193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
LTL	Parsiyel Yükleme
md.	Madde
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu
MKS	Merkezi Kayıt Sistemi
Metrobil Teknoloji	Metrobil Teknoloji A.Ş.
Site Lojistik	Site Lojistik A.Ş.
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPK / Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket/İhraççı/ Denge	Denge Yatırım Holding A.Ş.
Takasbank	Takasbank İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
T.C.M.B.	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	Türk Lirası

DENGE YATIRIM HOLDİNG

ANONİM ŞİRKETİ

Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi Sk. Metropol İstanbul

A Blok No: 2E Kat: 12 Arşinir / İST.

KOZYATAĞI V.D.: 29 078 6689

Sayfa 5 / 159

DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KURUM Mh. Nispetiye Cad. Akmerkezi

B2 Blok Kat: 7 Beşiktaş / İSTANBUL

Tic. Sic. No: 272100 Şirket Sic. No: 272100

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sic. Sic. No: 272100

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sic. Sic. No: 272100

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sic. Sic. No: 272100

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sic. Sic. No: 272100

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sic. Sic. No: 272100

Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
SER-BERKER BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ Serhan Akkoyunlu Sorumlu Denetçi	31.12.2022

İlgili Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
MİTRA BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ Turgut SAYAR Sorumlu Denetçi	31.12.2023

İlgili Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
MİTRA BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ Kaan SERTCAN Sorumlu Denetçi	31.12.2024

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Gaz. Sk. Met. Ofis / İstanbul
A Blok No: 2E / Kapı No: 12 Ağaçlır / İST.
KOZYATAĞI V.D. 391 018 6689

Sayfa 7 / 159



Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



		sonuçları yatırım yapacağı bağlı ortaklıklarının veya iştiraklerinin başarı ve perfonmansıyla orantılı olacaktır. İhraççının halihazırda Taşımacılık ve Lojistik Hizmetleri sektöründe, Telekomünikasyon sektöründe, Film Sinema ve Prodüksiyon sektöründe ve Gayrimenkul Yatırım ve Geliştirme Sektöründe faaliyet gösteren bağlı ortaklıkları bulunmaktadır.								
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	İşbu izahnamenin 5. Bölümünde ortaklığa ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler ile ilgili bölümde belirtilen doğabilecek olası riskler dışında, cari hesap yılı içinde ortaklık faaliyetini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, yükümlülükler veya olaylar yoktur.								
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	İhraççı holding statüsünde olup sermayelerine katıldığı bağlı ortaklıkları bulunmaktadır. Finansal tablolarda ve dipnotlarda Denge Yatırım Holding A.Ş. ve konsolide edilmiş bağlı ortaklıkları “Grup” olarak adlandırılmıştır. İhraççının bağlı ortaklıkları: Site Lojistik A.Ş., Metrobil Teknoloji A.Ş., Denge Film Prodüksiyon Sinema Televizyon Reklam Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Denge Investment Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’dir. Finansal tablolarda ve dipnotlarda özkaynak yöntemi ile değerlendirilen finansal yatırım Vepa Kişisel Bakım ve Kozmetik Üretim Ticaret AŞ’dir. 2024 yılında gruptan çıkmıştır.								
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Şirket’in nihai kontrolü Erdal Kılıç’a ait olup 12.07.2024 tarihi itibariyle sermayedeki payı %12,45, oy hakkı oranı ise %68,08’dir. <table><tr><th>Ticaret Unvanı Adı Soyadı</th><th>Sermayedeki Payı (TL)</th><th>Sermayedeki Payı (%)</th><th>Oy Hakkı Oranı (%)</th></tr><tr><td>Erdal Kılıç</td><td>37.350.000</td><td>12,45</td><td>68,08</td></tr></table> İhraççının hakim ortağı olan Erdal Kılıç A Grubu paylara sahip olup A Grubu payların Genel Kurul toplantılarında 15 oy, B grubu payların ise 1 oy hakkı vardır. Erdal Kılıç dışında Yönetim Kurulu’na üye atama hakkına sahip olan veya doğrudan veya dolaylı olarak yönetim hakimiyetine sahip olan gerçek veya tüzel kişi hissedarlar bulunmamaktadır.	Ticaret Unvanı Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)	Erdal Kılıç	37.350.000	12,45	68,08
Ticaret Unvanı Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)							
Erdal Kılıç	37.350.000	12,45	68,08							



B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Şirket'in finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.dengeholding.com ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır. Temel bilanço büyüklüklerine ve seçilmiş gelir tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmiştir: Toplam varlıklar tutarı, 2023 yılında 2.023.337.473.-TL olarak gerçekleşmiş olup 2024 yılında ise bir önceki yıla oranla %17 azalarak 1.688.383.697.-TL olmuştur. Duran varlıkların, toplam varlıklar içerisindeki payı 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla % 87 ve % 75 olmuştur. Duran varlıklar 2024 yılında bir önceki yıla göre % 27 azalmıştır. 2023 yılında gerçekleşen azalışa, bağlı ortaklık olan Fer Yapı'nın konsolidasyon kapsamından çıkması neden olmuştur. 2024 yılında da yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki bir kısım satış azalışı neden olmuştur. Dönen Varlıklar 31.12.2023 ve 31.12.2024 dönemi itibarıyla toplam aktiflerin sırasıyla %12 ve %24'ünü oluşturmaktadır. 2024 yılında bir önceki yıla göre dönen varlıklar %56 artmış, bu artış diğer alacaklardan kaynaklanmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin 2023 döneminde 339.886.926.-TL seviyesinden 2024 döneminde %32 artarak 447.440.928.-TL olarak gerçekleşmiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam pasife oranı 2023 yılında %16 ve 2024 yılında %26 olmuştur. 2024 yılındaki artışa uzun vadeli yükümlülüklerin azalması ve diğer borçların artış neden olmuştur. Uzun vadeli yükümlülüklerin 2023 yılında 576.055.818.-TL düzeyinden 2024 yılında bir önceki yıla göre %83 oranında azalarak 97.591.688.-TL'ye gerilemiştir. 2024 yılındaki azalışa ertelenmiş vergi yükümlülüğünün azalışı sebep olmuştur. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam pasif içerisindeki payı yıllar itibarı ile sırasıyla %28 ve %5 olmuştur. 2023 yılında bu oranın stabil kalması bağlı ortaklığın ayrılması nedeniyle özkaynaklardaki azalıştan kaynaklanmıştır. 2024 yılında oranın %5'e düşmesine uzun vadeli borçlanmaların azalması ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünün sıfır olması sebep olmuştur. Şirket öz kaynaklarının toplam pasife oranı 2023 yılında %54 ve 2024 yılında %67 olmuştur.
-----	--	---



seviyesine gelmiştir. 2024 yılında oranın artmasına uzun vadeli yükümlülüklerin azalması neden olmuştur.

Şirket'in 2023 yılındaki hasılatı 565.684.194.- TL ve 2024 yılında 535.083.909.-TL olarak gerçekleşmiştir. Holding olması nedeniyle şirketin herhangi bir hasılatu bulunmamakta, anılan satışlar grup şirketlerinin satışlarından kaynaklanmaktadır. 2023 yılındaki azalışa Fer Yapı'nın konsolidasyondan çıkması neden olmuştur.

Şirket'in brüt kar marjı 2023 yılında %5,8 ve 2024 yılında %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Şirketin esas faaliyet karı 2023 yılında 335.186.264.-TL olup 2024 yılında ise 52.428.056.-TL dönem zararı gerçekleşmiştir. 2023 yılında esas faaliyet karının yüksekliğine esas faaliyetlerden diğer gelirlerdeki artış neden olmuştur. 2024 yılındaki zarara ise esas faaliyetlerden diğer gelirlerdeki %96 düşüş sebep olmuştur.

	31.12.2023	31.12.2024
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Dönen Varlıklar	262.259.976	409.086.090
Duran Varlıklar	1.761.077.497	1.279.297.607
Kısa Vadeli Borçlanmalar	339.886.926	447.440.928
Uzun Vadeli Borçlanmalar	576.055.818	97.591.688
Özkaynaklar	1.107.394.729	1.143.351.081

	31.12.2023	31.12.2024
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Hasılat	565.684.194	535.083.909
Maliyet	-532.726.846	-494.747.020
Brüt Kar/Zarar	32.957.348	40.336.889
Esas Faaliyet Kar/Zarar	335.186.264	-52.428.026
Dönem Kar/Zararı	337.501.995	-342.542.237

	31.12.2022	31.12.2023
--	------------	------------

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ

Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi Sk. Metropol İstanbul
A Blok No: 2E Kat: 12 / Beşiktaş / İST.
KOZYATAĞI V.D. : 298 678 6689

Sayfa 11 / 159



Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



31.12.2023 tarihi itibarıyla net işletme sermayesinin negatif olmasının ana nedeni şirketin 31.12.2022 tarihindeki nakit ve nakit benzeri varlıklarının 31.12.2023 itibarıyla büyük oranda azalmış olmasıdır. Nakitlerdeki azalış ise uzun vadeli banka kredilerinin bir kısmının kapatılmasından kaynaklanmaktadır. 2024 yılında net işletme sermayesinin ihtiyacının daha az olmasının nedeni kısa vadeli yükümlülüklerdeki artışa rağmen dönen varlıklardaki artışın daha fazla olmasıdır. 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihli finansal tabloların 2023 yılı endeksiyle görünümü aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.12.2022	31.12.2023
DÖNEN VARLIKLAR	555.802.156	181.647.186
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	337.317.439	235.417.365
NET İŞLETME SERMAYESİ	218.484.717	-53.770.179

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in 600.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi 300.000.000 TL tutarında tamamı nakden karşılanmak üzere 600.000.000 TL'ye çıkarılacaktır. Şirket DENGİ kodu ile Ana Pazar'da işlem görmektedir. ISIN Kodları ise A grubu hisseler için (TREDNGH0024) ve B grubu hisseler için (TREDNGH0016)'dır.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı	İhraççı'nın mevcut çıkarılmış sermayesi 300.000.000 TL olup bu sermaye her biri 1,00 TL nominal değerinde toplamda 300.000.000 adet paydan oluşmaktadır.
	Her bir payın nominal değeri	Her bir payın nominal değeri 1,00 TL'dir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satış yapılacak paylar için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir: Kardan Pay Alma Hakkı, Bedelsiz Pay Edinme Hakkı,Rüçhan Hakkı, Tasfiyeden Pay Alma Hakkı,Genel Kurulda Davet ve Katılma Hakkı,Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı,Oy Hakkı,Büyük Pay Alma ve İnceleme Hakkı,İhtal Davası Alma

		Hakkı,Azınlık Hakları,Özel Denetim İsteme Hakkı, Ortaklıktan Ayrılma Hakkı,Ortaklıktan Çıkarılma ve Satma Hakkı
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	A grubu payların devri Yönetim Kurulu iznine tabidir. B grubu payların üzerinde devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	İhraççının payları 02.08.2012 tarihinden 06.05.2022 tarihine kadar Borsa İstanbul Gelişen İşletmeler Pazarında DENG koduyla işlem görmüş, 06.05.2022 tarihinde Alt Pazar'a geçilmiş, 17.06.2022 tarihi itibari paylar Ana Pazar'da işlem görmeye başlamıştır. Bu izahname kapsamında sermaye artırımında ihraç edilecek B grubu paylar yeni pay alma haklarının kullanılmaya başlandığı birinci gün itibatiyle MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip BIST Ana Pazarda işlem görecektir, A grubu nama yazılı paylar ise borsada işlem görmeyecektir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	İhraççının kar dağıtım politikası; Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirket tarafından ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu olan vergiler, hesap dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden düşüldükten sonra, geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur a. Genel Kanuni Yedek Akçe: %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır. b. Birinci Temettü: Kalandan varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır. c. Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir d. İkinci Temettü: Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521. maddesi uyarınca kendisi



		isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir. e. Genel Kuruni Yedek Akçe: Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış sermayenin %5 (yüzde beşi)'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin 2. fıkrası uyarınca, genel kanuni yedek akçeye eklenir. f. Temettü Avansı: Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirmiş olmak ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uymak kaydıyla yıl içinde temettü avansı dağıtılabilir.
--	--	--

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler: İhraççı, bağlı ortaklıklarına yönetim danışmanlık hizmeti vermekte ve hedeflediği yatırımlarını, faaliyet gösteren iştirakleri ve bağlı ortaklıkları vasıtası ile gerçekleştirmektedir. İhraççının faaliyet sonuçları yatırım yapacağı iştiraklerinin başarı ve performansına bağlı olacaktır. İhraççının bağlı ortaklıkları; Site Lojistik A.Ş., Metrobil Teknoloji A.Ş., Denge Investment Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Denge Film Prodüksiyon Sinema Televizyon Reklam Sanayi ve Ticaret A.Ş.'dir. İhraççının bağlı ortaklıklarının faaliyetlerine ilişkin riskler: Lojistik sektörüne ilişkin riskler: - Türkiye'nin bazı bölgelerinde hala lojistik altyapıda eksiklikler bulunmaktadır. - Türkiye'nin bulunduğu coğrafi bölge, siyasi ve jeopolitik belirsizliklere maruz kalma eğilimindedir. - Lojistik sektöründe dijitalleşme ve teknolojik yeniliklerin hızla ilerlemesi, bazı şirketler için uyum sağlamak zorluklar doğurabilir. Bilişim ve Teknoloji sektörüne ilişkin riskler: - Telekomünikasyon altyapısının geliştirilmesi ve güncellenmesi önemli yatırım maliyetleri gerektirir.
-----	---	--

DENGE YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi Sk. Metrobil İstanbul
A Blok No: 2B İç Kapı No: 1 Kat: 1 / IST.
KOZYATAGI V.D.: 211 078 6689

Sayfa 15 / 159

Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



		• Telekomünikasyon sektörü sıkı regülasyonlarla yönetilmektedir. Değişen regülasyonlar, şirketlerin iş stratejilerini ve yatırım kararlarını etkileyebilir. • Altyapı tesis, arıza ve bakım faaliyetlerinde çalışan kişiler yüksek ve kapalı alanlarda çalıştıklarından yapılan faaliyet çok tehlikeli çalışma sınıfına girmektedir. • Telekomünikasyon altyapı geliştirmenin maliyeti ve bu maliyetin büyük ölçüde ithalata bağlı olması sektörün gelişimini zorlaştırmaktadır. <u>Sinema/dizi yapım sektörüne ilişkin riskler:</u> Yasal düzenlemeler, sansür, vergilendirme politikaları ve telif hakları gibi konularda belirsizlikler, yapımcıların işlerini etkileyebilir ve yatırım yapma isteklerini azaltabilir. <u>Gayrimenkul sektörüne ilişkin riskler:</u> • Gayrimenkul yatırımlarının finansmanında borçlanma yoluyla sağlanması halinde yüksek faiz oranları maliyetleri artırabilir ve şirketin kârlılığını azaltabilir. • Hükümetin gayrimenkul sektörüne yönelik politikaları ve düzenlemeleri, şirket kararlarını etkileyebilir. <u>Finansal Risk Faktörleri:</u> Finansal riskler kredi riski, likidite riski ve piyasa riski, faiz riski, döviz kuru riski, emtia fiyat riski ve enflasyon riskinden oluşmaktadır.
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi Sermaye Kazancı Riski Kar Payı Getiri Riski	Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket paylarının fiyatı düşebilir. Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir. İhraççı'nın faaliyetleri karla sonuçlanmayabilir ya da İhraççı'nın ana sözleşmesi ve kar dağıtım politikası çerçevesinde gelecekte pay sahiplerine kar payı ödemeyecektir.

E—HALKA ARZ

**DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ**

Atatürk Mh. Ertuğrul Gazı Sk. Merkezi İstanbul
A Blok No: 2E Kat: 12 Kat: 12 / IST.
KOZYATAĞI V.D.: 291 073 6689

Sayfa 16 / 159

Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>





		TL'lık kısmı, A grubu pay sahibinin sermaye koyma borcuna mahsup edilecek olup, bu doğrultuda sermaye artırımında elde edilecek nihai kaynak tutarının 260.135.000,00 TL olması beklenmektedir. Bu kaynağın aşağıdaki şekilde kullanılması planlanmaktadır. a) İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi (36.905.570 TL) Şirketin Bağımsız Denetimden geçmiş mali tablolarına göre yıllar itibarıyla net işletme sermayesi hesaplama tablosu aşağıdadır. <table><tr><th>(TL)</th><th>31.12.2023</th><th>31.12.2024</th></tr><tr><td>DÖNEN VARLIKLAR</td><td>262.259.976</td><td>409.086.090</td></tr><tr><td>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</td><td>-339.886.926</td><td>-447.440.928</td></tr><tr><td>NET İŞLETME SERMAYESİ</td><td>-77.626.950</td><td>-38.354.838</td></tr></table> Sermaye artımından sağlanacak brüt fonun 36.905.570 TL'lık kısmı şirketin işletme sermayesinin güçlendirilmesinde kullanılacaktır. b) Banka Kredilerinin Kapatılması (223.229.430 TL) Denge'den sermaye artırımından sağlanacak brüt fonun 223.229.430 TL'lık kısmı ile ödenecek banka kredilerinin detayları aşağıdadır. <table><tr><th colspan="7">Kapatılacak Banka Kredileri</th></tr><tr><th>Kredi Kullanan Şirket</th><th>Kredi Kullanan Banka</th><th>Tutar (TL)(*)</th><th>Kredi Vadesi</th><th>Kredi Faiz Oranı %</th><th>Mevcut Teminat Durumu</th><th>Kredi Kapatmada Ödenecek Tahmini Tutar TL</th></tr><tr><td>Denge Yatırım Holding AŞ</td><td>Ziraat Bankası AŞ</td><td>60.562.836</td><td>6.03.2029</td><td>49</td><td>Kefalet</td><td>76.439.232</td></tr><tr><td>Site Lojistik AŞ</td><td>İş Bankası AŞ</td><td>2.000.000</td><td>7.09.2026</td><td>50</td><td>Nakit Blokaj+ Araç rehin</td><td>1.802.594</td></tr><tr><td>Site Lojistik AŞ</td><td>Ziraat Bankası AŞ</td><td>114.873.740</td><td>6.03.2029</td><td>49</td><td>Kefalet+Alacak temliki</td><td>144.987.604</td></tr><tr><td colspan="6">Toplam</td><td>223.229.430</td></tr></table>	(TL)	31.12.2023	31.12.2024	DÖNEN VARLIKLAR	262.259.976	409.086.090	KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-339.886.926	-447.440.928	NET İŞLETME SERMAYESİ	-77.626.950	-38.354.838	Kapatılacak Banka Kredileri							Kredi Kullanan Şirket	Kredi Kullanan Banka	Tutar (TL)(*)	Kredi Vadesi	Kredi Faiz Oranı %	Mevcut Teminat Durumu	Kredi Kapatmada Ödenecek Tahmini Tutar TL	Denge Yatırım Holding AŞ	Ziraat Bankası AŞ	60.562.836	6.03.2029	49	Kefalet	76.439.232	Site Lojistik AŞ	İş Bankası AŞ	2.000.000	7.09.2026	50	Nakit Blokaj+ Araç rehin	1.802.594	Site Lojistik AŞ	Ziraat Bankası AŞ	114.873.740	6.03.2029	49	Kefalet+Alacak temliki	144.987.604	Toplam						223.229.430
(TL)	31.12.2023	31.12.2024																																																						
DÖNEN VARLIKLAR	262.259.976	409.086.090																																																						
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-339.886.926	-447.440.928																																																						
NET İŞLETME SERMAYESİ	-77.626.950	-38.354.838																																																						
Kapatılacak Banka Kredileri																																																								
Kredi Kullanan Şirket	Kredi Kullanan Banka	Tutar (TL)(*)	Kredi Vadesi	Kredi Faiz Oranı %	Mevcut Teminat Durumu	Kredi Kapatmada Ödenecek Tahmini Tutar TL																																																		
Denge Yatırım Holding AŞ	Ziraat Bankası AŞ	60.562.836	6.03.2029	49	Kefalet	76.439.232																																																		
Site Lojistik AŞ	İş Bankası AŞ	2.000.000	7.09.2026	50	Nakit Blokaj+ Araç rehin	1.802.594																																																		
Site Lojistik AŞ	Ziraat Bankası AŞ	114.873.740	6.03.2029	49	Kefalet+Alacak temliki	144.987.604																																																		
Toplam						223.229.430																																																		
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Sermaye artırımı neticesinde çıkarılacak yeni payların nominal değeri toplamı 300.000.000 TL ve sermayeye oranı %100 olup her payın nominal değeri 1 TL'dir.																																																						



		Artırılan 300.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden her biri 1,00 TL nominal değerli 300.000.000 adet payın 37.350.000 adedi nama yazılı A grubu, 262.650.000 adedi hamiline yazılı B grubudur. İhraç edilecek B grubu paylar BİST'te işlem görecektir. Rüçhan hakkı kullanımı 1,00 TL nominal değere denk (1 lot) paylar için 1,00 TL değer üzerinden gerçekleştirilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gündür. Yeni pay alma haklarının (rüçhan haklarının) kullanımından "Borsada Satış" yöntemi kullanılacak ve paylar BİST Birincil Piyasada satışa sunulacaktır. Pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süresi içinde BİST'te işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilecek payların bedelleri haricinde aracı kuruluşların aracılık komisyonu gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. İzahnamenin ilanını takip eden 10 iş günü içerisinde yeni pay alma haklarının kullanımının başlatılması zorunludur. Yeni pay alma hakkına ilişkin süre 15 gündür. Yeni pay alma hakkının kullanım süresi, bitiş tarihinin resmi tatile rastlaması durumunda izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Şirket'in A grubu pay sahibi Erdal Kılıç, sahip olduğu A grubu paylar karşılığında rüçhan hakkının tamamını kullanacağını beyan ve taahhüt etmiştir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle BİST Birincil Piyasa'da 1,00 TL nominal değer altında olmamak şartıyla BİST Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. BİST Birincil Piyasa'da süresi içinde satılamayan payların mevcudiyeti halinde Erdal Kılıç'ın satın alma taahhüdü çerçevesinde, kalan paylar satış süresinin bitişini takip eden 3 işgünü içerisinde, halka arz fiyatının ortalamasından aşağı olmamak üzere, bedelleri tam ve nakden ödenmek suretiyle Erdal Kılıç tarafından satın alınacaktır.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin	Halka arza konu payların halka arzı sermaye artışı yolu ile gerçekleştirilebilecek olup bu

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ

Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi Sk. Metropolis İstanbul
A Blok No: 2E İç Kapı No: 1A Kat: 10. / İST.
KOZYATAGI V.Ş. : 29 07 6689

Sayfa 19 / 159

Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	ilgili kişilerin önemli menfaatleri	kapsamda Denge Yatırım Holding A.Ş. pay satış gelirinden Dinamik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracı kurum halka arza aracılık ücreti alacaktır. Yine bu süreçte halka arza danışmanlık hizmeti veren Av. Ahmet Cevdet Kaya'ya bağlı ACK hukuk bürosu danışmanlık ücreti alacaktır. Aracı kurumun halka arz komisyonu ve avukatlık bürosunun danışmanlık ücreti dışında doğrudan ya da dolaylı olarak halka arz başarısına bağlanmış bir ekonomi çıkarı bulunmamaktadır. Halka arzın tarafları arasında herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	İhraççı: Denge Yatırım Holding A.Ş. İhraççı tarafından dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilmiş taahhüt bulunmamaktadır.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda mevcut ortaklar için sulanma etkisi negatif %36,81 olacaktır. Mevcut pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını kullanamamaları durumunda sulanma etkisi mevcut ortaklar için negatif %25,05 ve yeni ortaklar için ise pozitif %40,17 olacaktır.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılar, başvurdukları yatırım kuruluşlarının aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır.



3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

DÖNEM	BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞU	ADRES	SORUMLU ORTAK/BAŞDENETÇİ	ÜYESİ OLUNAN MESLEK KURULUŞU
01.01.2024 - 31.12.2024	MİTRA BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.	Kültür Mahallesi Suna Sokak Villa No 94 Beşiktaş/İstanbul	Kaan SERTCAN	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
01.01.2023 - 31.12.2023	MİTRA BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.	Kültür Mahallesi Suna Sokak Villa No 94 Beşiktaş/İstanbul	Turgut SAYAR	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
01.01.2022 - 31.12.2022	SER- BERKER BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.	İçerenköy Mah. Üsküdar İçerenköy Yolu Cad. Bodur İş Merkezi No:8/21 Ataşehir/İstanbul	Serhan AKKOYUNLU	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirketin 01.01.2024-31.12.2024, 01.01.2023-31.12.2023 ve 01.01.2022-31.12.2022 dönemlerine ilişkin konsolide finansal durum tabloları ve gelir tabloları aşağıda yer almaktadır.

İşbu izahnamede yer alan finansal tablolar, dönemler itibarıyla Kurul Karar Organı'nın 28/08/2024 tarih ve 48/1367 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru'ya uygun olarak düzenlenmiştir.

31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihli finansal tablo, 31.12.2024'e endekslenmiş ve TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardına uygun olarak enflasyon

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Garı Sk. Metropol İstanbul
A Blok No: 2E İş Kiri No: 12 Ataşehir / İST.
KOZYATIRIM Y.D. 231 078 6689

Sayfa 21 / 159

Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



muhasabesine tabi tutulmuştur. Bu süreçte, finansal veriler enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde düzeltilmiştir.

Benzer şekilde, 31.12.2022 tarihli tablolar da 31.12.2023'e endekslenmiş olup, enflasyon muhasebesi TMS 29 çerçevesinde uygulanmıştır.

DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.Ara.24	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.Ara.23
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar	409.086.090	262.259.976
Nakit ve Nakit Benzerleri	12.627.108	17.969.398
Ticari Alacaklar	98.009.568	172.739.947
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	890.069
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	98.009.568	171.849.878
Diğer Alacaklar	212.609.226	1.917.495
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	210.961.525	1.214.975
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	1.647.701	702.520
Stoklar	64.115.507	44.584.608
Peşin Ödenmiş Giderler	9.328.192	8.428.064
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9.328.192	8.428.064
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	351.910	-
Diğer Dönen Varlıklar	12.044.579	16.620.464
Duran Varlıklar	1.279.297.607	1.761.077.497
Ticari Alacaklar	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-
Diğer Alacaklar	415.093	63.016
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	415.093	63.016
Finansal Yatırımlar	212.408	208.416
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	-	19.354.244
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	965.947.500	1.492.739.336
Maddi Duran Varlıklar	88.601.393	130.471.686
Kullanım Hakkı Varlıkları	2.635.308	598.645
Şerefiye	107.890.259	99.734.621
Şerefiye Dışındaki Maddi Olmayan Duran Varlıklar	8.607.342	17.511.742
Peşin Ödenmiş Giderler	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	104.988.304	-
Diğer Duran Varlıklar	-	355.791
TOPLAM VARLIKLAR	1.688.383.697	2.023.337.473

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul İncei Sk. / Metropol İstanbul
A Blok No: 2E / Kat: No: 12 / Ataşehir / İST.
KOZYATAGI V.D. 29 078 6689

Sayfa 22 / 159

Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.		
01 OCAK - 31 ARALIK 2024 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)		
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	1 Ocak - 31.Ara.24	1 Ocak - 31.Ara.23
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	535.083.909	565.684.194
Satışların Maliyeti (-)	-494.747.020	-532.726.846
BRÜT KAR / (ZARAR)	40.336.889	32.957.348
Genel Yönetim Giderleri (-)	-98.631.876	-76.949.917
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-2.269.886	-2.647.551
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17.623.545	403.301.583
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-9.486.728	-21.475.199
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	-52.428.056	335.186.264
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	4.605.369	430.927.409
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-545.206.625	-163.662.814
Özkaynak Yöntemiyle Değ. Yat. Kar / Zarar Paylar	2.413.554	-1.031.393
FİNANSMAN GİDERİ (GELİRİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	-590.615.758	601.419.466
Finansman Gelirleri	5.346.901	3.465.065
Finansman Giderleri (-)	-62.315.840	-82.908.079
Net Parasal Pozisyon Kayıp Kazançları	-93.579.981	123.071.554
VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	-741.164.678	645.048.006
Vergi (Gideri) / Geliri	398.622.441	-307.546.011
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	-3.098.418
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	398.622.441	-304.447.593
DÖNEM NET KARI / (ZARARI)	-342.542.237	337.501.995
Dönem Karının / (Zararının) Dağılımı		
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-2.889.616	-9.354.435
Ana Ortaklık Payları	-339.652.621	346.856.430

01.01.2023-31.12.2023 ve 01.01.2022-31.12.2022 dönemlerine ilişkin konsolide finansal durum tabloları ve gelir tabloları aşağıda 2023 yılına endekslenmiş şekilde yer almaktadır.

31.12.2022 tarihli tablolar da 31.12.2023'e endekslenmiş olup, enflasyon muhasebesi TMS 29 çerçevesinde uygulanmıştır.

DENGİ YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi Sk. Metropöl İstanbul
A Blok No:2E İç Kapı No: 12 Ataşehir / İST.
KOZYATAGI V.D.: 231 078 6689

DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.

Sayfa 24 / 159



Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Bağımsız	Bağımsız
	Denetimden	Denetimden
	Geçmiş	Geçmiş
	31.Ara.22	31.Ara.23
Dönen varlıklar	555.802.155	181.647.186
Nakit ve nakit benzerleri	246.190.521	12.446.011
Finansal yatırımlar	-	-
Ticari Alacaklar	129.581.673	119.643.591
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	1.022.470	616.482
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	128.559.203	119.027.109
Diğer alacaklar	45.310.880	1.328.100
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	15.377.739	841.519
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	29.933.141	486.581
Stoklar	42.199.549	30.880.307
Peşin ödenmiş giderler	40.755.464	5.089.549
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	-	-
Diğer dönen varlıklar	51.764.068	12.259.628
Duran varlıklar	2.258.480.347	1.219.762.075
Finansal Yatırımlar	1.122.596	144.354
Ticari Alacaklar	152.782	-
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	152.782	-
Diğer Alacaklar	9.020.264	43.646
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9.020.264	43.646
Kullanım hakkı varlıkları	1.515.530	414.635
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	31.832.029	13.405.187
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.010.840.091	1.033.905.000
Maddi duran varlıklar	89.968.044	90.367.639
Maddi olmayan duran varlıklar	110.118.259	81.207.480
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19.395.412	12.129.028
-Şerefiye	90.722.847	69.078.452
Peşin ödenmiş giderler	3.910.752	274.134
Ertelenmiş vergi varlığı	-	-
TOPLAM VARLIKLAR	2.814.282.502	1.401.409.261

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ

Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi Sk. Metropol İstanbul
A Blok No: 22 E Blok No: 12 Ataşehir / İST.
KOZYATAGI V.D.: 231 078 6689

Sayfa 25 / 159



Dogrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.		
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL.) olarak ifade edilmiştir.)		
	Bağımsız	Bağımsız
	Denetimden	Denetimden
	Geçmiş	Geçmiş
	31.Ara.22	31.Ara.23
KAYNAKLAR		
Kısa vadeli yükümlölükler:	337.317.439	235.413.365
Kısa vadeli borçlanmalar	4.184.021	4.548.882
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	62.048.055	65.885.945
Diğer finansal yükümlölükler	664.427	673.360
Ticari borçlar	62.672.879	71.957.961
-İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	62.672.879	71.957.961
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	7.146.592	5.572.767
Diğer borçlar	48.002.334	61.546.518
-İlişkili taraflara diğer borçlar	40.104.476	61.464.433
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7.897.858	82.085
Ertelenmiş gelirler	91.720.435	30.970
Dönem Karı Vergi Yükümlölüğü	-	2.136.917
Kısa vadeli karşılıklar	54.828.350	20.682.888
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	2.517.320	1.094.978
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	52.311.030	19.587.910
Diğer kısa vadeli yükümlölükler	6.050.346	2.377.157
Uzun vadeli yükümlölükler:	884.593.835	398.989.278
Uzun Vadeli Borçlanmalar	574.989.156	103.901.656
Ticari borçlar	128.727	-
-İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	128.727	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	2.132.153	841.554
Ertelenmiş gelirler	-	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlölükler	-	-
Ertelenmiş vergi yükümlölüğü	307.343.799	294.246.068
Toplam Yükümlölükler	1.221.911.274	634.402.643
Özkaynaklar:	1.592.371.228	767.006.618
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.110.993.302	1.017.329.783
Ödenmiş sermaye	300.000.000	300.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	831.783.472	831.783.472
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	61.440.608	60.983.047
Kar veya zararda veniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	-234.548	-270.878
Yeniden değerlendirme ve ölçümü kazançları (kayıpları)	-234.548	-270.878
-Maddi duran varlık yeniden değ. artışları (azalışları)	-	-
-Tanımlı fayda planı yen. ölçüm kazançl. (kayıpları)	-234.548	-270.878
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	-
Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)	-	-
Ortak kontrole tabi teşebbüs ve işletmeleri içeren birleşmenin etkisi	-	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	231.821	231.821
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	-32.533.572	-415.638.28
Net Dönem Karı veya Zararı	-49.694.479	240.240.602
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	481.377.926	450.323.165
TOPLAM KAYNAKLAR	2.814.282.502	1.401.409.261

DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.

Sayfa 26 / 159

DENGİ YATIRIM HOLDİNG

ANONİM ŞİRKETİ

Atatürk Mh. Ertuğrul Caddesi Sk. Marmara İstanbul

A Blok No: 23/3 Kat: No: 12 Kaşanır / İST.

KOZYATIRIM V.D. : 291 078 6699

Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)		
	Bağımsız	Bağımsız
	Denetimden	Denetimden
	Geçmiş	Geçmiş
	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023
Hasılat	794.123.465	391.805.657
Satışların maliyeti	-600.669.230	-368.978.653
Brüt Kar	193.454.235	22.827.004
Genel yönetim giderleri	-116.302.295	-53.255.249
Pazarlama giderleri	-107.795.340	-1.875.757
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	98.028.501	279.335.791
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-64.159.284	-14.874.208
Esas faaliyet karı / (zararı)	3.225.817	232.157.581
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	546.537.375	298.470.062
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-117.236.533	-113.356.564
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Zararlarından Paylar	-1.625.341	-714.366
Finans. gelir / (gideri) önc. faal. karı/zararı	430.901.318	416.556.713
Finansman gelirleri	23.131.951	2.399.982
Finansman giderleri	-76.994.198	-57.424.009
Net Parasal Kazanç/(Kayıp)	217.125.274	85.242.140
Süred. Faal. vergi önc. kar/(zarar)	594.164.345	446.774.826
Süred. Faal. Vergi gelir / (gideri)	-270.080.500	-213.013.317
- Dönem vergi gideri	-3.840.217	-2.146.034
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-266.240.283	-210.867.283
Süred. Faal. Dönem karı / (zararı)	324.083.845	233.761.509
DÖNEM KARI / (ZARARI)	324.083.845	233.761.509
Dönem Kar / Zararının dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	373.778.323	-6.479.093
Ana Ortaklık payları	-49.694.479	240.240.602
Pay başına kazanç (kayıp)(100 Krs)	1.2244	0.8008

“Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.”

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

İhraççı, holding statüsünde olması nedeniyle doğrudan kendisine ait bir üretim veya hizmet faaliyeti bulunmadığından İhraççının faaliyet sonuçları yatırım yapacağı iştiraklerinin başarı ve performansına bağlı olacaktır.



İhraççının bağlı ortaklıkları ve iştirakleri:

İhraççının bağlı ortaklıkları; Site Lojistik A.Ş., Metrobil Teknoloji A.Ş., Denge Investment Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Denge Film Prodüksiyon Sinema Televizyon Reklam Sanayi ve Ticaret A.Ş.'dir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Son yıllarda ülkemizin ve dünyanın içerisinde bulunduğu finansal kriz ve buna bağlı dalgalanmaların ülke ekonomisine zarar verebilme potansiyeli halihazırda ticari faaliyette bulunan tüm sektörler için risk oluşturmaktadır. Kredi faizlerinin artırılması ve düşen talep ile birlikte ekonomi gün geçtikçe küçülmektedir. Bu durum şirketlerin içinde bulundukları sektörlerle göre az ya da çok etkilenmelerine sebep olmaktadır.

Şirket faaliyetlerini sürdürürken kendisini destekleyen iştirak veya bağlı ortaklık ilişkisi içerisinde bulunduğu bir banka bulunmadığından bu durum finansal kriz ortamlarında Şirket'in kredi kaynaklarına erişimi konusunda sektördeki bazı şirketlere göre dezavantaj oluşturabilir. Nitekim Şirket'in halihazırda içerisinde bulunduğu kredi borcunun devam etmesi halinde yeni bir kredinin temini de nispeten zor olabilecektir.

Şirket'in bağlı ortaklık ve iştiraklerinin faaliyet gösterdiği sektörlerle ilişkin muhtemel riskler aşağıda yer almaktadır.

Lojistik sektörüne ilişkin riskler:

Türkiye'deki lojistik sektörü, sürekli artan dış ticaret hacmiyle desteklenmektedir. Ülkenin ihracat ve ithalatının artmasıyla birlikte, lojistik faaliyetlerdeki talep de artmaktadır. Bu durum, limanlar, demiryolları, karayolları ve havaalanları gibi lojistik altyapıyı geliştirmeyi teşvik etmektedir.

Son yıllarda Türkiye, lojistik altyapısını iyileştirmek için önemli adımlar atmıştır. Özellikle, limanların genişletilmesi ve modernizasyonu, demiryolu ağının genişletilmesi ve hızlandırılması, karayolu ağının iyileştirilmesi ve havaalanlarının kapasitesinin artırılması gibi alanlarda yapılan yatırımlar dikkat çekmektedir. Bunlar, Türkiye'nin lojistik sektöründe uluslararası standartlara ulaşma yolunda önemli ilerlemeler kaydetmesini sağlamıştır.

Ancak, Türkiye'deki lojistik sektörünü etkileyen bazı riskler de bulunmaktadır:

Altyapı Zayıflıkları: Türkiye'nin bazı bölgelerinde hala lojistik altyapıda eksiklikler bulunmaktadır. Özellikle, iç kesimlerdeki karayolu ve demiryolu ağlarının yetersizliği lojistik operasyonlarına engel olabilir.

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi Sk. Mithropol İstanbul
A Blok No: 2E İç Kapı No: 12 Kat: 1 / 1ST.
KOZYATAĞI V.Dİ 291 078 6689

Sayfa 28 / 159

Dogrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Siyasi Belirsizlikler: Türkiye'nin bulunduğu coğrafi bölge, siyasi ve jeopolitik belirsizliklere maruz kalma eğilimindedir. Bu durum, uluslararası ticaret ve lojistik operasyonlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Güvenlik Riskleri: Lojistik operasyonlarının güvenliği, Türkiye'de ve çevresindeki bölgedeki güvenlik durumundan etkilenebilir. Özellikle sınır bölgelerindeki güvenlik riskleri, taşımacılık ve depolama süreçlerini tehlikeye atabilir.

Teknolojik Zorluklar: Lojistik sektöründe dijitalleşme ve teknolojik yeniliklerin hızla ilerlemesi, bazı şirketler için uyum sağlamakta zorluklar doğurabilir. Yatırım gereksinimleri ve iş süreçlerindeki değişiklikler, bazı firmalar için engel oluşturabilir.

Rekabet: Türkiye'deki lojistik sektörü, yerel ve uluslararası rekabetle karşı karşıyadır. Özellikle, uluslararası lojistik devlerinin pazara girmesi, yerel şirketler için rekabeti artırabilir ve kar marjlarını azaltabilir.

Yine taşımacılık sektöründeki en önemli maliyet payını akaryakıt oluşturmaktadır. Son yıllarda, Türkiye'deki akaryakıt fiyatlarındaki dalgalanmalar, lojistik sektörünü önemli ölçüde etkilemiştir. Lojistik sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin en büyük gider kalemlerinden biri olan yakıt maliyetindeki artışlar, taşıma maliyetlerini doğrudan etkileyerek şirketlerin kar marjlarını azaltabilir. Özellikle, karayolu taşımacılığı yapan şirketler, araç filolarının büyüklüğüne ve günlük seyir mesafelerine bağlı olarak yüksek miktarlarda akaryakıt tüketirler. Bu nedenle, akaryakıt fiyatlarındaki herhangi bir artış, taşıma maliyetlerini artırarak lojistik operasyonlarının karlılığını olumsuz yönde etkileyebilir. Nitekim akaryakıt fiyatlarındaki artışlar, şirketlerin rekabet gücünü azaltabilir. Artan taşıma maliyetleri, şirketlerin fiyatlandırma stratejilerini yeniden değerlendirmelerine ve müşterilere daha yüksek fiyatlar sunmalarına neden olabilir. Ancak, bu durum müşteri memnuniyetini olumsuz etkileyebilir ve pazar payı kaybına yol açabilir. Diğer taraftan, bazı şirketler fiyat artışlarını müşterilere yansıtmaktan kaçınarak kar marjlarını korumak için alternatif çözümler arayabilirler. Bunlar arasında verimliliği artırmak, rotalarda optimizasyon yapmak ve yakıt tasarrufu sağlayan araç teknolojilerine yatırım yapmak gibi yöntemler bulunmaktadır. Yine akaryakıt fiyatlarındaki belirsizlikler ve ani artışlar, şirketlerin tedarik zincirlerini etkileyebilir. Özellikle, beklenmedik bir şekilde yükselen akaryakıt fiyatları, taşımacılık maliyetlerinin önceden belirlenememesine ve bütçe planlaması zorluklarına neden olabilir. Bu durum, tedarik zincirindeki güvenilirliği ve teslimat sürekliliğini olumsuz etkileyebilir.

Türk ekonomisinin gelişmesinde vazgeçilmez yeri olan lojistik sektörü aynı zamanda Türkiye'nin coğrafi konumu sebebiyle jeostratejik bir öneme sahiptir. Bununla beraber lojistik sektöründe önemli riskler de bulunmaktadır. Türkiye, Avrupa'nın en büyük ticari araç filosuna sahip olmakla beraber aynı zamanda en yaşlı filosunu barındırmaktadır. Yaşlı filonun bakım maliyeti artmakta ve hizmet etkinliği azalmaktadır. Bunun yanında büyük ölçüde ithal girdilere dayalı ticari araç maliyetleri döviz kurundaki öngörülemez artışlar sebebiyle artmakta ve böylece araç yenileme maliyetleri hızla yükselmektedir. Ticari araç maliyetlerinin yatırım ve işletme maliyetlerindeki artışlar navlun maliyetleri üzerinde baskı oluşturmakta, bu sebeple



Türk üretim ve ticaret sektör maliyetleri artmaktadır. Bu durum Türkiye'nin rekabet gücünü zayıflatmaktadır.

İştirakin faaliyetleri sırasında; terörizm ve sabotaj, hava şartları ve iklimsel problemler kaynaklı fiziki riskler nedeniyle kargo hasarları, üçüncü şahıslara verilen zararlar, depolama ve elleçleme hasarları meydana gelebilir, bu ve benzeri durumlar iştirakin faaliyetlerinin olumsuz etkilenmesine ve karlılığının azalmasına neden olabilir. Lojistik sektörünün yılın 365 günü, 24 saat boyunca çalışması nedeniyle ortaya çıkabilecek tedbirsizlik ve dikkatsizlik ile çalışanların işe uyumluluğunda yaşayabilecek problemler iştirakin faaliyetlerinin aksamasına dolayısıyla gelir ve karlılığının azalmasına yol açabilir. Büyük ölçüde ithal girdilere dayalı ticari araç maliyetleri döviz kurundaki artışlar sebebi ile artmakta ve böylece araç yenileme maliyetleri artmaktadır. Ticari araç maliyetlerinin yatırım ve işletme maliyetlerindeki artışlar navlun maliyetleri üzerinde baskı oluşturmakta, bu sebeple Türk üretim ve ticaret sektör maliyetleri artmakta ve böylece Türkiye'nin rekabet gücü zayıflamaktadır. Türk ihracatının en önemli taşımacılık modu karayoluna dayanmakta olup, Türk TIR'larına verilen kotaların azlığı, vize sınırlamaları ve gümrük yükümlülüklerinin yüksekliği ve beklentilerin artması Türk ihracatını ciddi anlamda tehdit etmektedir.

Bilişim ve Teknoloji sektörüne ilişkin riskler:

Telekomünikasyon sektörü, günümüzde teknolojinin hızla ilerlemesiyle birlikte her geçen gün daha da önem kazanmaktadır. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde, telekomünikasyon altyapısının güçlendirilmesi ve teknolojik olarak ileri seviyelere taşınması, ekonomik büyüme ve toplumsal kalkınma için kritik bir rol oynamaktadır. Ancak, bu sektörün karşılaştığı bazı zorluklar ve riskler de vardır. Öncelikle ortaya çıkan yenilikleri takip eden ve değerlendiren yetenekli insan kaynağı açığı bulunmaktadır. Telekomünikasyon endüstrisinin büyük operatörler tarafından domine edilmesi, endüstrinin serbestleşmesi ve gelişmesi önünde engel olarak görülmektedir. Sınırlı sayıda operatör tarafından belirlenen telekomünikasyon hizmet pazarı, sıklıkla sektör oyuncularının değişmesine sebep olmakta; bu ise sektör içerisindeki oyuncuların kalıcı tecrübe kazanmasını gelişmesini engellemektedir.

Karşılaşılabilecek riskler arasında şunlar bulunmaktadır:

Rekabet: Telekomünikasyon sektörü, yoğun rekabetin olduğu bir alandır. Yerel operatörler arasındaki rekabet, fiyatlandırma politikaları, hizmet kalitesi ve müşteri memnuniyeti gibi faktörlerde önemli bir rol oynamaktadır. Yabancı şirketlerin pazara girmesiyle birlikte rekabet daha da artmıştır.

Yatırım Maliyetleri: Telekomünikasyon altyapısının geliştirilmesi ve güncellenmesi önemli yatırım maliyetleri gerektirir. Fiber optik altyapı, 5G ağları ve diğer yeni teknolojilerin kurulumu ve bakımı, telekomünikasyon şirketlerinin uzun vadeli stratejik planlamaları yapmasını gerektirir.

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi Sk. Metropolis İstanbul
A Blok No: 2E İç Kapı No: 12 Kat: 12 / 1ST.
KOZYATAGI V.D. 291 978 6689

Sayfa 30 / 159



Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Regülasyon: Telekomünikasyon sektörü sıkı regülasyonlarla yönetilmektedir. Hükümetin politikaları, lisanslama prosedürleri, frekans tahsisi ve diğer düzenlemeler sektörde faaliyet gösteren şirketler üzerinde doğrudan etkiye sahiptir. Değişen regülasyonlar, şirketlerin iş stratejilerini ve yatırım kararlarını etkileyebilir.

Güvenlik Tehditleri: Dijitalleşme ile birlikte, telekomünikasyon ağları ve sistemleri giderek daha fazla siber saldırı tehdidi altında bulunmaktadır. Veri sızıntıları, kötü amaçlı yazılım saldırıları ve diğer çevrimiçi tehditler, telekomünikasyon şirketlerinin güvenlik önlemlerini sürekli olarak güncellemesi gerektiğini vurgular.

İştirakin içinde bulunduğu telekomünikasyon sektöründeki altyapı tesis, arıza ve bakım işlemleri en sık gerçekleştirilen faaliyetlerdir. Bu faaliyetlerde çalışan kişiler yüksek ve kapalı alanlarda çalıştıklarından yapılan faaliyet çok tehlikeli çalışma sınıfına girmektedir. Her ne kadar iştirak sadece bina içi tesis faaliyetleri ile yol güzergâh kazı faaliyetleri yapılması sebebi ile diğer sektör firmalarına nazaran daha güvenilir bir iş ortamı sağlamış olsa da sektör çalışanlarının genel iş sağlığı ve güvenliği kaynaklı riskleri bulunmaktadır.

Telekomünikasyon endüstrisinin büyük operatörler tarafından domine edilmesi, endüstrinin serbestleşmesi ve gelişmesi önünde engel olarak görülmektedir. Sınırlı sayıda operatör tarafından belirlenen telekomünikasyon hizmet pazarı, sıklıkla sektör oyuncularının değişmesine sebep olmakta, bu ise sektör içerisindeki oyuncuların kalıcı tecrübe kazanmasını gelişmesini engellemektedir. Türkiye'de telekomünikasyon sektöründeki en önemli iktisadi risk, sektörün donanım ve yazılım gereksinimleri açısından yurt dışına bağımlı olması ve gerekli yerleşmenin yeterince etkin ve hızlı olamamasıdır. Türkiye'de yazılım ve donanım geliştirmek için gerekli yatırım ve risk sermayesinin az olması, gelişmenin önündeki önemli riskler olarak görülmektedir. Telekomünikasyon altyapı geliştirmenin maliyeti ve bu maliyetin büyük ölçüde ithalata bağlı olması sektörün gelişimini zorlaştırmaktadır.

Sinema/dizi yapımı sektörüne ilişkin riskler:

Türk sineması, köklü bir geçmişe sahip olmasına rağmen, son yıllarda önemli bir dönüşüm yaşamıştır. Özellikle 2000'li yılların başından itibaren artan bütçeler, uluslararası festivallerde ödüller kazanan filmlerin ortaya çıkmasına olanak sağlamıştır. Ayrıca, dizi sektörü de büyük bir ivme kazanmış ve Türk dizileri dünya genelinde büyük bir izleyici kitlesine ulaşmıştır.

Türkiye'nin kültürel çeşitliliği ve zengin tarihi, sinema ve dizi yapımcılarına geniş bir malzeme yelpazesi sunmaktadır. Tarihi kostüm dramaları, çağdaş aile hikayeleri, polisiye ve fantastik temalı yapımlar gibi çeşitli türlerde eserler üretilmektedir. Ayrıca, Türkiye'nin doğal güzellikleri ve çeşitli mekanları, uluslararası prodüksiyonların da ilgisini çekmektedir.

Türkiye'deki sinema ve dizi yapımı sektörü, bazı önemli risklerle karşı karşıyadır. Bunlar arasında şunlar bulunmaktadır:

**DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ**
Atatürk Mh. Erişim Sk. Akmerkezi İstanbul
A Blok Kat: 20 Kat: 20 Kat: 20 / IST.
KOZYATAGI V.D. 2910/8 6689

Sayfa 31 / 159

Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Finansman Zorlukları: Film ve dizi yapımı genellikle yüksek maliyet gerektiren bir süreçtir. Ancak, Türkiye'de film ve dizi sektörünün finansmanı konusunda belirsizlikler ve zorluklar bulunmaktadır. Bağımsız yapımcılar için yeterli finansman bulmak ve dağıtım ağı kurmak zor olabilir.

Yasal Düzenlemeler: Sinema ve dizi yapım sektörü, sıkı yasal düzenlemelerle karşı karşıyadır. Sansür, vergilendirme politikaları ve telif hakları gibi konularda belirsizlikler, yapımcıların işlerini etkileyebilir ve yatırım yapma isteklerini azaltabilir.

Rekabet: Türkiye'de sinema ve dizi sektörü oldukça rekabetçidir. Hem yerel hem de uluslararası yapımlarla rekabet etmek zorunda olan yapımcılar, hikaye kalitesi, oyuncu kadrosu ve pazarlama stratejileri gibi alanlarda öne çıkmak için sürekli olarak çaba harcamaktadırlar.

Dijital Dönüşüm: Dijital platformların yükselişi, sinema ve dizi endüstrisini derinden etkilemektedir. Geleneksel sinema salonlarına olan talebin azalması, yapımcıların iş stratejilerini gözden geçirmesini gerektirebilir. Ayrıca, online platformlarda içerik sunmanın getirdiği yeni rekabet ve dağıtım modelleri de dikkate alınmalıdır.

Gayrimenkul sektörüne ilişkin riskler:

Türkiye, dinamik bir gayrimenkul sektörüne sahip olan bir ülkedir. Ancak, bu sektör çeşitli risklerle karşı karşıyadır ve yatırımcılar için dikkat edilmesi gereken önemli konular bulunmaktadır.

Piyasa Dengeleme Riski: Talep ve arz dengesindeki değişiklikler gayrimenkul fiyatlarını, ihale bedellerini etkileyebilir.

Ekonomik Riskler: Türkiye'nin ekonomik durumu, işsizlik oranları, enflasyon ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar gibi faktörler gayrimenkul sektörünü etkileyebilir. Ekonomik belirsizlikler gayrimenkul yatırımlarının getirilerini etkileyebilir. Yine ihaleler bakımından kurumlarca talep edilen reminat mektupları banka limitlerini doldurarak ek külfetler getirebilir.

Faiz Oranı Riski: Gayrimenkul yatırımlarının finansmanında borçlanma yoluyla sağlanması halinde yüksek faiz oranları maliyetleri artırabilir ve şirketin kârlılığını azaltabilir.

Politik Riskler: Hükümetin gayrimenkul sektörüne yönelik politikaları ve düzenlemeleri, şirket kararlarını etkileyebilir. Örneğin, inşaat izinleri, vergi politikaları ve kentsel dönüşüm gibi konular sektörde önemli değişikliklere neden olabilir.

Doğal Afet Riski: Türkiye, deprem, sel ve yangın gibi doğal afetlere maruz bir ülkedir. Bu tür afetler gayrimenkul varlıklarını ve altyapıyı ciddi şekilde etkileyebilir.

Hukuki Riskler: Gayrimenkul yatırımları genellikle uzun vadeli taahhütlere dayanmaktadır ve hukuki belirsizlikler şirketi olumsuz etkileyebilir.





Şirketler fonlama gereksinimlerini ve portföy yatırımlarını uygun finansman koşullarında yapmazlarsa karları, dolayısıyla hissedarlarına sağlayacakları getiri ve faydalar riske maruz kalabilir. Ekonomik gelişme ve beklentilere uygun koşullarda yapılmayan yatırımlar da hissedarları riske maruz bırakabilir. Anılan riskler, bağlı ortaklıkların da yatırım koşullarına bağlı olarak ana ortaklığın hissedarlarını riske maruz bırakabilir.

Finansal Risk Faktörleri:

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riskine (kur riski, fiyat riski, kredi riski ve likidite riski) maruz kalmaktadır.

Kur Riski:

Kur riski, bir finansal varlığın veya yatırımın değerinin, döviz kurlarındaki değişimler nedeniyle oluşan risktir. Özellikle uluslararası ticaret yapılırken veya yabancı para biriminde varlık veya yükümlülük bulundurulurken ortaya çıkar. Döviz kuru riski, bir yatırımcının veya bir şirketin, yabancı para birimindeki bir varlık veya yükümlülüğünden kaynaklanan değer kaybı veya kazancı riskidir. Muhasebe riski ve ekonomik risk olarak ikiye ayrılabilir. Bu durumda muhasebe riski açısından özellikle yabancı para biriminde varlık veya yükümlülük bulunduran şirketler, döviz kurlarındaki değişimler nedeniyle dönemsel kar ve zararlarında dalgalanmalar yaşayabilirler. Ekonomik risk açısından ise bir şirketin veya bir yatırımcının, faaliyet gösterdiği ekonomik ortamdaki döviz kurlarındaki değişimlerden kaynaklanan belirsizliklere maruz kalma riskidir. Döviz kurlarındaki değişimler, bir şirketin gelirleri, maliyetleri, kar marjları ve uluslararası rekabet gücü üzerinde etkili olabilir.

Emtia Fiyat Riski:

Emtia fiyat riski, bir şirketin veya yatırımcının, emtia fiyatlarındaki değişiklikler nedeniyle karşılaştığı risktir. Emtia fiyat riski, genellikle satın alma ve üretim maliyetleri ile satış gelirleri olarak iki şekilde ortaya çıkar. Satın alma ve üretim maliyetleri açısından şirketin üretim sürecinde veya işletme faaliyetlerinde kullanılan emtiaların fiyatlarındaki değişiklikler, şirketin maliyetlerini etkileyebilir. Satış gelirleri açısından ise şirketin ürünlerini veya hizmetlerini sattığı fiyatlar, emtia piyasasındaki fiyat değişikliklerine bağlı olarak değişebilir.

Kredi Riski: Kredi riski, finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle ihraççının finansal bir kayba uğraması riskidir. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

Likidite Riski: Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket likidite riskiyle karşı karşıya kaldıklarında, varlık ve yükümlülüklerini dengelemek zorlanabilir.

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Gaz. Sk. Metropol İstanbul
A Blok No: 2E İç Kapı No: 12 Ataşehir / İST.
KOZYATAĞI V.D. 291 01/8 6689

Sayfa 34 / 159



Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

İhraççının ticaret unvanı Denge Yatırım Holding Anonim Şirketi olup kullanılan işletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret Siciline Tescil Edilen Merkez Adresi	Atatürk Mah. Ertuğrul Gazi Sok. Metropol İstanbul Sitesi A Blok No:2E İç Kapı No:12 Ataşehir/İstanbul
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	634640-0

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket 03.08.2007 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek süresiz olarak kurulmuştur.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	Türkiye Cumhuriyeti Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi	Atatürk Mah. Ertuğrul Gazi Sok. Metropol İstanbul Sitesi A Blok No:2E İç Kapı No:12 Ataşehir/İstanbul
İnternet Sitesi	www.dengeholding.com.tr
Telefon Numarası	0216 349 99 99
Faks Numarası	0216 451 70 70

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Denge Yatırım Holding, 2007 yılında kurulmuş olup gayrimenkul, lojistik, teknoloji sektörlerine odaklanmış çeşitli şirketlerle hedeflediği yatırımlarını gerçekleştirmektedir.

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mah. Ertuğrul Gazi Sok. Metropol İstanbul
A Blok No: 2E İç Kapı No: 12 Ataşehir / İST.
KOZYATAĞI / D: 391 071 6689

Sayfa 35 / 159

Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Şirket hisseleri ilk olarak 2012 yılında borsada işlem görmeye başlamıştır. Şirketin halka açık ve borsada işlem gören payları, 06.05.2022 tarihinden itibaren Alt Pazar'da işlem görmeye başlamış olup, 06.05.2023 tarihinden itibaren ise Ana Pazar'da işlem görmektedir.

Bağlı ortak ve iştirakleri aracılığıyla bu yatırımları gerçekleştiren Denge Yatırım Holding'in, 2020 yılının sonunda Site Lojistik ve Metrobil Teknoloji şirketleri de bağlı ortaklığı haline gelmiştir. 2021 yılında ise bünyesine, bağlı ortaklık olarak Fer Yapı Gayrimenkul ve iştirak olarak Vepa dahil olan Denge Yatırım Holding geniş bir iş alanında faaliyetlerini sürdürmektedir. 2023 yılı sonunda bağlı ortaklığı Fer Yapı Gayrimenkul'de bölünme işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu bölünme sonucunda kurulan Denge Investment bağlı ortaklık durumuna gelmiştir. 2023 yılında Fer Yapı gruptan ayrılmıştır. Vepa ise 2024 yılında gruptan ayrılmıştır.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Yoktur.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Yoktur.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Denge Yatırım Holding Anonim Şirketi 3 Ağustos 2007 tarihinde tescil edilerek, kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak bunların yatırım, finansman, organizasyon ve yönetim konularının toplu bünye içerisinde güvenli, sağlıklı ve yüksek randıman ile yönetilerek gelişmelerini ve devamlılıklarını sağlamak amacı ile faaliyete geçmiştir.

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Gaz. Sok. Metropol İstanbul
A Blok No: 2E İç Kapı No: 12 Kat: 11 / İST.
KOZYATAGI V.D. 291 078 6689

Sayfa 36 / 159

Doküman Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Dolayısıyla Denge Yatırım Holding A.Ş.'nin bağlı ortaklıklarına yönetim danışmanlık hizmeti vermekte ve hedeflediği yatırımlarını, faaliyet gösteren iştirakleri ve bağlı ortaklıkları vasıtası ile gerçekleştirmektedir. Mevcut durum itibarıyla Şirket ve Bağlı Ortaklıkları olan lojistik sektöründe faaliyet gösteren Site Lojistik Anonim Şirketi, teknoloji ve iletişim sektöründe faaliyet gösteren Metrobil Teknoloji Anonim Şirketi, film ve prodüksiyon sektöründe faaliyet gösteren Denge Film Prodüksiyon Eğlence Anonim Şirketi ile gayrimenkul geliştirme sektöründe faaliyet gösteren Denge Investment Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi finansal tablolarda ve dipnotlarda "Grup" olarak adlandırılmaktadır. Ayrıca finansal yatırım olarak mali tablolarda yer alan Vepa Kişisel Bakım ve Kozmetik Üretim Ticaret AŞ özkaynak yöntemiyle değerlendirilmektedir.

31.12.2024 tarihli finansal tablolara ait bağımsız denetim raporuna göre 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihli finansal tablolardaki satış gelirinin dağılımına aşağıda yer verilmektedir.

Net Satışlar (TL)	31.12.2023*	%	31.12.2024	%
Hizmetler*				
Lojistik	406.892.249	72,80	397.944.610	74,40
İletişim	156.563.696	26,70	117.767.089	22,00
Yatırım – Gayrimenkul Kira Geliri	2.036.607	0,01	19.372.209	3,60
İnşaat	0	0	0	0
Toplam	565.684.194	100	535.083.909	100

*31.12.2023 tarihli finansal tablolar, TMS 29 kapsamında 31.12.2024 satın alma gücüne göre gösterilmiştir.

Lojistik hizmeti Site Lojistik Anonim Şirketi, iletişim hizmeti Metrobil Teknoloji Anonim Şirketi, yatırım – gayrimenkul kiralama hizmetleri Denge Investment Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi tarafından kuruluş yılı olan 2023 ve sonrasında gerçekleştirilmiştir.

31.12.2023 tarihli finansal tablolara ait bağımsız denetim raporuna göre 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihli finansal tablolardaki satış gelirleri dağılımı 2023 yılına endekslenmiş şekilde aşağıda yer verilmektedir.

Net Satışlar (TL)	31.12.2022*	%	31.12.2023	%
Hizmetler*				
Lojistik	271.270.846	34,1	281.822.767	72,8
İletişim	75.612.254	9,5	108.439.554	26,7
Yatırım – Gayrimenkul Kira Geliri	0	0	1.410.000	0,5
İnşaat	447.240.365	56,4	0	0
Toplam	794.123.465	100	391.805.657	100

*31.12.2022 tarihli finansal tablolar, TMS 29 kapsamında 31.12.2023 satın alma gücüne göre gösterilmiştir.

İnşaat hizmeti 2022 yılı son olmak üzere Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Anonim Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir. Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Anonim Şirketi 2023 yılında konsolidasyondan çıkmıştır.

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi Sk. Metropol İstanbul
A Blok No: 2E İç Kapı No: 12 Ataşehir / İST.
KOZYATACI Y.D: 291 078 6089

Sayfa 37 / 159

Dogrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracçının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

İhraççı holding bağlı ortaklıklarına yönetim danışmanlık hizmeti vermekte ve hedeflediği yatırımlarını faaliyet gösteren iştirakleri ve bağlı ortaklıkları vasıtası ile gerçekleştirmektedir.

İhraççının mevcut durumda bağlı Ortaklıkları, Site Lojistik Anonim Şirketi, Metrobil Teknoloji Anonim Şirketi, Denge Film Prodüksiyon Eğlence Anonim Şirketi ile Denge Investment Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'dir.31.12.2024 tarihli finansal tablolarda Denge Yatırım Holding A.Ş.'nin hasılat başlığı sehven yatırım olarak yazılmıştır. Doğrusu yönetim danışmanlık hizmeti olacaktı. İlgili tutar grup içi olduğundan aynı tabloda elimine edilmiştir.

Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihli finansal tablolara ilişkin dipnotlarda (dipnot 4), Denge Yatırım Holding A.Ş.'nin hasılat başlığı sehven "yatırım" olarak yazılmıştır. Denge Yatırım'ın Holding iştiraklerine 2023 yılından itibaren yönetim danışmanlık hizmeti vermekte olup, ilgili tutarlar konsolidasyon kapsamında finansal tablolarda elimine edilmiştir (31.12.2024 tarihi satın alma gücüne göre 2024: 8.901.073 TL; 2023:191.643 TL).

Site Lojistik A.Ş.

Site Lojistik AŞ. lojistik sektöründe faaliyet göstermekte olup bu sektörde önemli bir yeri bulunmamaktadır.

Avantajlar:

- Lojistik sektöründe dökme, liman işlemleri, kent içi lojistik ve yurtiçi dağıtım alanlarında deneyim.
- Kurumsal büyük müşterilere uçtan uca bütüncül çözüm geliştirme yeteneği
- BT esaslı inovatif iş süreçleri geliştirebilme yeteneği
- İş süreçlerini sürekli iyileştiren verimlilik esaslı yönetim

Dezavantajlar:

- Depolama ve yurtdışı lojistik faaliyet alanlarında tecrübenin olmaması
- Uzun vadeli tahsilata dayalı projelere çözüm geliştirememe
- Yurtdışı lojistik proje geliştirmede finansman kabiliyetinin azlığı
- Rakiplere kıyasla sabit maliyetlerinin, toplam gelir üzerindeki yüksek payı

Metrobil Teknoloji A.Ş.

Metrobil Teknoloji AŞ. teknoloji ve iletişim sektöründe faaliyet göstermekte olup bu sektörde önemli bir yeri bulunmamaktadır.

**DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ**
Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi Skı Metrobil İstanbul
A Blok No: 2E İç Katı No: 12 Ataşehir / İST.
KOZYATAĞI T.C.: 291 078 6689

Sayfa 38 / 159

Dogrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Avantajlar:

- Uzun yıllara dayanan BT ve İletişim sektör tecrübesi
- Ulusal ve uluslararası proje üstlenecek ekipman ve araçlara sahip
- Türkiye'deki başlıca iletişim altyapı hizmet sağlayıcıları arasında bulunmak
- Önemli projeleri üstlenecek kurumsal ve finansal kapasite

Dezavantajlar:

- Türkiye'de iletişim sektörünün 4 ana operator tarafından domine edilmesinin getirdiği riskler
- Yurtdışı iletişim altyapı projelerini geliştirebilecek uzman kadro eksikliği
- En büyük müşterisinin toplam ciro içerisindeki payının %50'den yüksek olması
- Toplam geliri içerisinde risk faktörü yüksek işçilik faaliyetlerinin görece yüksek payı

Denge Film Prodüksiyon Eğlence A.Ş.

Denge Film Prodüksiyon Eğlence AŞ film ve dizi film ve eğlence sektöründe faaliyet göstermekte olup, 2021 tarihinden itibaren bir faaliyeti yoktur.

Avantajlar:

- Film ve eğlence endüstrisinde artan dijital içerik ihtiyacı
- Denge Yatırım Holding'deki teknoloji odaklı büyüme stratejisi ne bağlı olarak dijital film ve eğlence prodüksiyonlarına odaklanma

Dezavantajlar:

- Şirketin gayri faal olması
- Şirket içerisinde gerekli uzmanlığın bulunmaması

Denge İvestment Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.

Denge İvestment Gayrimenkul Geliştirme AŞ. gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermekte olup, henüz önemli bir faaliyeti bulunmamaktadır. Şirket 2023 sonunda Fer Yapı'nın bölünmesi ile kurulmuştur.

Denge İvestment aktifindeki bir kısım gayrimenkul kiradadır. Kirada olmayan diğer gayrimenkullerin geliştirme projeleri gerçekleştirilecek olup, geliştirilen projelerin inşaat işlerini başka firmalara yaptıracaktır.

Avantajlar:

- Gayrimenkul sektörünün dinamik ve sürekli ihtiyaç duyulan bir sektör olması
- Sektörel talebin sürekli artması

Dezavantajlar:

- Şirketin yeni kurulmuş olması
- Şirket içerisinde gerekli uzmanlığın bulunmaması
- Ekonomik gelişmelere bağlı olarak artan inşaat maliyetleri

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi Sk. M3 Topol İstanbul
A Blok No: 2E İç Kapı No: 12 Atasehir / İST.
KOZYATAĞI V.D: 291 078 6689

Sayfa 39 / 159



Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

İhraççının doğrudan kendisine ait üretim yeri ve hizmet işletmesi bulunmamakta olup hasılatı bağlı ortaklıklarının faaliyetinden kaynaklanmaktadır. Şirket'in satış geliri bulunan bağlı ortaklıklarına (Denge Film'in izahnamede yer alan finansal tablo dönemlerinde geliri bulunmamaktadır.) ait bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Site Lojistik A.Ş.

İhraççının lojistik hizmetinden sağlanan geliri bağlı ortaklık Site Lojistik AŞ'ye ait olup, gelirin faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı aşağıdaki gibidir.

31.12.2024 tarihli finansal tablolara ait bağımsız denetim raporuna göre 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihli finansal tablolardaki satış gelirinin dağılımına aşağıda yer verilmektedir.

Faaliyet Alanı	31.12.2023*	31.12.2024
Liman Entegre Lojistik Hizmetler	202.682.044	200.090.958
Tarım Lojistiği	19.804.709	19.633.215
FTL Taşımacılık Hizmetleri	44.534.192	42.669.531
LTL Taşımacılık Hizmetleri	10.837.387	10.771.273
Kent Lojistiği	18.458.882	18.179.210
Filo Hizmetleri (Özmal, Kiralık ve Dedike)	19.573.345	17.032.923
Proje Lojistiği	91.001.691	89.567.500
Genel TOPLAM	406.892.250	397.944.610

*31.12.2023 tarihli finansal tablolar 31.12.2024 tarihi satın alma gücüne göre gösterilmiştir.

31.12.2023 tarihli finansal tablolara ait bağımsız denetim raporuna göre 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihli finansal tablolar 2023 yılına endekslenmiş şekilde aşağıda yer almaktadır:

Faaliyet Alanı	31.12.2022*	31.12.2023
Liman Entegre Lojistik Hizmetler	137.669.954	140.382.164
Tarım Lojistiği	13.563.542	13.717.189
FTL Taşımacılık Hizmetleri	28.483.439	30.845.388
LTL Taşımacılık Hizmetleri	7.459.948	7.506.219
Kent Lojistiği	12.478.459	12.785.039
Filo Hizmetleri (Özmal, Kiralık ve Dedike)	10.172.657	13.556.941
Proje Lojistiği	61.442.847	63.029.828
Genel TOPLAM	271.270.846	281.822.767

*31.12.2022 tarihli finansal tablolar, TMS 29 kapsamında 31.12.2023 satın alma gücüne göre gösterilmiştir.

Pazarın coğrafi yapısı

- Kocaeli Körfez, Adana ve İskenderun liman bölgelerinde faaliyetlerde bulunma

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Gaz. Sk. Marmaropol İstanbul
A Blok No: 2E İç Kapı No: 12/AŞEHİR / İST.
KOZYATAĞIN Dİ 291 078 6689

Sayfa 40 / 159

Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- Trakya, İstanbul ve Kocaeli bölge çıkışlı ulusal dağıtımların yapılması
İstanbul kent içi dağıtımlarda bulunma

Metrobil Teknoloji AŞ

İhraççının iletişim hizmetinden sağlanan geliri bağlı ortaklık Metrobil Teknoloji AŞ'ye ait olup, gelirin faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı aşağıdaki gibidir.

31.12.2024 tarihli finansal tablolara ait bağımsız denetim raporuna göre 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihli finansal tablolardaki satış gelirinin dağılımına aşağıda yer verilmektedir.

Hasılat (TL)		
Faaliyet Alanı	31.12.2023*	31.12.2024
Tesis Kurulum	14.516.311	12.630.520
Hizmet Bakım	26.956.728	18.206.792
Proje Revizyon	59.812.575	47.795.773
Diğer	48.059.142	39.134.004
Genel TOPLAM	156.563.696	117.767.089

*31.12.2023 tarihli finansal tablolar, TMS 29 kapsamında 31.12.2024 satın alma gücüne göre gösterilmiştir.

31.12.2023 tarihli finansal tablolara ait bağımsız denetim raporuna göre 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihli finansal tablolar 2023 yılına endekslenmiş şekilde aşağıda yer almaktadır:

Hasılat (TL)		
Faaliyet Alanı	31.12.2022*	31.12.2023
Tesis Kurulum	8.869.317	10.054.325
Hizmet Bakım	9.731.297	18.670.839
Proje Revizyon	31.091.759	41.427.541
Diğer	25.919.881	33.286.848
Genel TOPLAM	75.612.254	103.439.554

*31.12.2022 tarihli finansal tablolar, TMS 29 kapsamında 31.12.2023 satın alma gücüne göre gösterilmiştir.

Pazarın coğrafi yapısı

- İstanbul, İzmir, Manisa, Zonguldak şebeke işletme faaliyetlerinde bulunma
- İstanbul içi akıllı kent faaliyetlerinin icra edilmesi
- Balıkesir ve Denizli uçta uca şebeke yapım faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi

Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş.

İhraççının inşaat hizmetinden sağlanan geliri bağlı ortaklık Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat AŞ'ye ait olup, gelirin faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı aşağıdaki gibidir.

Pazarın coğrafi yapısı

- İstanbul

Denge Yatırım Holding Yönetim Kurulu, 27.10.2023 tarihinde Şirket merkezinde toplanarak

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi Sk. M. T. Proje İstanbul
A Blok No: 2E İç Kapı No: 12 / Şişli / İST.
KOZYATAĞI D. 931 78 0399

Sayfa 41 / 159

DINAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kurucu Mh. Nispetiye Cad. No: 10 Kat: 5

83300 SSK T. C. SSK T. C. SSK T. C.

10212 21.10.2023 16:25:40

Yatırımcı

Müşteri

Yatırımcı

Doküman Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A. Ş.'nin kolaylaştırılmış bölünme yoluyla kısmi bölünmesine ve kurulacak Denge Investment Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Fer Investment Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye, Denge Holding'in Fer Yapı'daki hisseleri oranınca iştirak edilmesine karar vermiştir. Bu kısmi bölünme işlemleri 02.11.2023 tarih ve 10949 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde tescil edilerek onaylanmıştır. Fer Yapı'nın sermayesinin %53,84'lük payına sahip olan Denge Yatırım Holding, kısmi bölünme işlemi sonrası yeni kurulan her 2 şirketin de sermayesinde (Denge Investment ve Fer Investment) %53,8'lük pay oranına sahip olmuş, kalan %46,15 paylar ise Fer Yapı'nın %100 sahip ortağı Ramadan Kumova'ya ait olmuştur. Daha sonra 06.11.2023 tarih ve 2023.17 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Denge Investment'ın kalan %46,15 payını Ramadan Kumova'dan satın alarak %100'üne sahip olunmuş, Fer Yapı ve Fer Investment'daki paylar ise Ramadan Kumova'ya devredilerek bu şirketler bağlı ortaklık durumundan çıkarılmıştır. Bunun sonucunda Fer Yapı 2023 yılı sonu itibarıyla konsolidasyon kapsamından çıkmıştır.

Grubun inşaat geliri 2022 yılında Fer Yapı'dan elde edilmiştir.

(TL)			
Faaliyet Alanı	31.12.2022*	31.12.2023	31.12.2024
İnşaat	447.240.365	-	-
Toplam	447.240.365	-	-

*31.12.2022 tarihli finansal tablolar, TMS 29 kapsamında 31.12.2023 satın alma gücüne göre gösterilmiştir.

Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş.'i 2023 yılında konsolidasyondan çıktığından dolayı inşaat faaliyetlerinden gelirler 2022 yılı raporlamasından sonra finansal tablolarda yer almamaktadır.

Denge Investment Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.

İhraççının yatırım faaliyetinden sağlanan geliri, bağlı ortaklık Denge Investment Gayrimenkul Geliştirme AŞ'ye ait olup, Fer Yapı'nın kısmi bölünmesi sonucu Denge Investment'e devredilen gayrimenkullerin kiralanmasından elde edilen gelirin faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı aşağıdaki gibidir.

31.12.2024 tarihli finansal tablolara ait bağımsız denetim raporuna göre 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihli finansal tablolardaki satış gelirinin dağılımına aşağıda yer verilmektedir.

(TL)			
Faaliyet Alanı	31.12.2022	31.12.2023*	31.12.2024
Yatırım-Gayrimenkul Kiralama	-	2.036.607	19.372.209
Toplam	-	2.036.607	19.372.209

*31.12.2023 tarihli finansal tablolar, TMS 29 kapsamında 31.12.2024 satın alma gücüne göre gösterilmiştir.

2023 Kasım ayı şirket kuruluşundan itibaren yatırım ve gayrimenkul kiralama hizmeti Denge Investment Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

31.12.2024 tarihli finansal tablolarda Denge Investment Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin inşaat başlığı sehven inşaat olarak yazılmıştır. Doğrusu yatırım – gayrimenkul kira geliri olacaktır.

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Gaz. Sk. Metropolis İstanbul
A Blok No: 2E Kat: 12. Kat / İST.
KOZYATAGI V.D. 291 078 6689

Sayfa 42 / 159

Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>





değerli), kalan payların sahibi Hasan Hüsnü Okur'a 15 milyon TL bedelle devrederek iştirakler arasında çıkarılmıştır.

Ticaret Unvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi (TL)	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği
Site Lojistik A.Ş.	Taşımacılık ve Lojistik Hizmetleri	27.000.000,00	75	Bağlı Ortaklık
Metrobil Teknoloji A.Ş.	İletişim ve Bilişim	8.500.000,00	75	Bağlı Ortaklık
Denge İnvestment Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	Gayrimenkul Yatırım Geliştirme	128.371.233,00	100	Bağlı Ortaklık
Denge Film Prodüksiyon Sinema Televizyon Reklam Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Film Sinema Prodüksiyon	1.000.000,00	100	Bağlı Ortaklık

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

Şirketin 31.12.2024 tarihli finansal tablolarına göre 31.12.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkları aşağıda belirtilmiştir.

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m2	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
MAKİNE	2003-2019			-	-	-	-	
TAŞITLAR	2013-2024			37.821.066	Faaliyet	-	-	
DEMİRBAŞLAR	2011-2024			7.440.850	Faaliyet	-	-	
SEKTÖR İNŞ. / OFİS BÖLMESİ, BOYA VE ALÜMİNYUM DOĞR. MONTAJ.	2019			-	-	-	-	
Özel Maliyet - DEPO	2022-2023			28.349.887	Faaliyet	-	-	
Özel Maliyet - HAKEDİŞ	2022			568.864	Faaliyet	-	-	
Özel Maliyet - ISITMA VE SOĞUTMA SİSTEMİ	2023			14.420.726	Faaliyet	-	-	
Toplam				88.601.393				

Edinilmesi planlanan maddi duran varlık yoktur.

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Garı Sk. Metropol İstanbul
A Blok No: 2E İç Kapı No: 12 Kat: 11 / IST.
KOZYATAĞI YOLU 29107611399

Sayfa 44 / 159

Doküman Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Şirketin 31.12.2024 tarihli finansal tablolarına göre 31.12.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkları aşağıda belirtilmiştir. (2023 Endeks)

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m2	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
BİNA	2023			138.194	Faaliyet	-	-	
MAKİNE	2003-2019			924.225	Faaliyet	-	-	
TAŞITLAR	2013-2023			75.326.375	Faaliyet	-	-	
DEMİRBAŞLAR	2011-2023			15.029.241	Faaliyet	-	-	
SEKTÖR İNŞ. / OFİS BÖLMESİ, BOYA VE ALÜMİNYUM DOĞR. MONTAJ.	2019			232.808	Faaliyet	-	-	
Özel Maliyet - DEPO	2022-2023			33.193.055	Faaliyet	-	-	
Özel Maliyet - HAKEDİŞ	2022			444.339	Faaliyet	-	-	
Özel Maliyet - ISITMA VE SOĞUTMA SİSTEMİ	2023			11.570.447	Faaliyet	-	-	
Toplam				136.858.684				

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

Yoktur.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Grubun maddi duran varlıkları üzerinde 21.12.2022, 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihi itibarıyla kısıtlama, aynı hak ve ipotek bulunmamaktadır. İzahname tarihi itibarıyla bir değişiklik yoktur.

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi Sk. Metrool İstanbul
A Blok No: 2E İç Kapı No: 2 Kat: 11 / IST.
KOZYATAGI / D. 031 071 8889

Sayfa 45 / 159



Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları aşağıda verilmiştir:

(TL)	31.12.2023*	31.12.2024
Haklar	17.303.138	8.607.342
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	208.604	-
Toplam	17.511.742	8.607.342

*31.12.2023 tarihli finansal tablolar, TMS 29 kapsamında 31.12.2024 satın alma gücüne göre gösterilmiştir.

31.12.2023 dönemi itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları aşağıda verilmiştir: (2023 Endeks)

(TL)	31.12.2022*	31.12.2023
Haklar	36.203.159	31.665.733
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	144.484	144.484
Toplam	36.347.643	31.800.216

*31.12.2022 tarihli finansal tablolar, TMS 29 kapsamında 31.12.2023 satın alma gücüne göre gösterilmiştir.

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi Sk. Akmerkez Kat: 5 / 1. Kat
A Blok No: 25 / İçişleri No: 1 / Kat: 5 / 1. Kat
KOZYATIRIM D. 25 / 078 6689

Sayfa 46 / 159

Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Maddi duran varlıklar içinde yer alan şerefiye tutarları, aşağıda yer alan bağlı ortaklıkların primli olarak satın alınması sebebiyle sınıflandırılmıştır.

31.12.2024 Şerefiyenin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.Ara.24	31.Ara.23*
Site Lojistik Anonim Şirketi	78.701.907	64.307.738
Metrobil Teknoloji Anonim Şirketi	1.994.888	10.809.022
Cihangiroğlu Nakliyat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	1.082.841	1.082.841
Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Anonim Şirketi	-	-
Denge Investment Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi	26.110.623	23.535.020
Toplam	107.890.259	99.734.621

*31.12.2023 tarihli finansal tablolar, TMS 29 kapsamında 31.12.2024 satın alma gücüne göre gösterilmiştir.

31.12.2023 Şerefiyenin detayı aşağıdaki gibidir: (2023 Endeks)

	31.Ara.23	31.Ara.22*
Site Lojistik Anonim Şirketi	44.540.123	53.792.747
Metrobil Teknoloji Anonim Şirketi	7.486.573	11.723.306
Cihangiroğlu Nakliyat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	750.000	1.235.798
Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Anonim Şirketi	-	23.970.996
Denge Investment Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi	16.301.756	-
Toplam	69.078.452	90.722.847

*31.12.2022 tarihli finansal tablolar, TMS 29 kapsamında 31.12.2023 satın alma gücüne göre gösterilmiştir.

İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler aşağıda belirtilmiştir.

Denge Yatırım Holding Anonim Şirketi; Fer Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin (Fer Gayrimenkul) %25 oranındaki payları Ramadan KUMOVA'dan 15 Ocak 2021 tarihinde

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Ezel Sk. Metropol İstanbul
A Blok No: 2E Kat: No: 2 Katagahir / İST.
KOZYATAĞI Y.D.: 231 978 6689

Sayfa 47 / 159



Doküman Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Uzun Vadeli Yükümlülükler	576.055.818	97.591.688	-83%
Uzun Vadeli Borçlanmalar	149.986.748	92.545.114	-38%
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	25.187	3.275.130	12903%
-İlişkili Olmayan Taraflardan Kiralama İşlemlerinden Borçlar	25.187	3.275.130	12903%
Ticari Borçlar	-	355.000	100%
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	-	355.000	100%
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.215.025	1.416.444	17%
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	1.215.025	1.416.444	17%
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	424.828.858	-	-100%
ÖZKAYNAKLAR	1.107.394.729	1.143.351.081	3%
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.468.808.239	1.127.743.742	-23%
Ödenmiş Sermaye	300.000.000	300.000.000	0%
Sermaye Düzeltmesi Farkları	1.334.055.073	1.334.055.073	0%
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	88.046.574	88.707.197	1%
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	-391.090	-4.723.022	1108%
-Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-391.090	-4.723.022	1108%
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	334.700	2.594.133	675%
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	-600.093.448	-253.237.018	-58%
Dönem Net Karı / (Zararı)	346.856.430	-339.652.621	-198%
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-361.413.510	15.607.339	-104%
TOPLAM KAYNAKLAR	2.023.337.473	1.688.383.697	-17%

Dönen Varlıklar:

Şirketin 31.12.2023 ve 31.12.2024 dönemi itibarıyla dönen varlıkları toplam varlıkların sırasıyla %12 ve %34'ünü oluşturmaktadır.

Şirketin dönen varlıkları nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar ile diğer dönen varlıklardan oluşmaktadır. Dönen varlık toplamı, 31.12.2023'te 262.259.976.-TL ve 31.12.2024 yılında 409.086.090.-TL olarak gerçekleşmiştir.

Ticari alacaklar 2023 yılında 172,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılında ticari alacaklar ağırlıklı olarak ilişkili olmayan taraflardan yapılan tahsilatlara bağlı olarak azalış göstermiştir. Ticari alacaklar 2024 yılında ise bir önceki yıla göre %43 azalmış, bu azalma ilişkili olmayan taraf alacakları arasındaki alacak senetlerinden ve şüpheli ticari alacaklardan kaynaklanmıştır.

Diğer alacaklar 2023 yılında 1,9 milyon TL iken 2024 yılında ise bir önceki yıla oranla %10988 artarak 212,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılındaki artışın 209,8 milyon TL'si Denge Investment'ın %100 bağlı ortaklığı olan Seven Sea Shipping Inc. şirketine gemi alımı için verilmiş olan borç tutarından kaynaklanmıştır.

Stoklar kalemi 2023 ve 2024 yıllarında bir önceki yıla oranla sırasıyla %27 azalmış ve %44 oranında artarak 64,1 milyon TL olmuştur.

Peşin ödenmiş giderler 2024 yılında %11 artarak 9,3 milyon TL olmuştur. 2023 yılında peşin ödenmiş giderler, verilen sipariş avanslarındaki azalışa bağlı olarak azalmış olup, faaliyetlerin

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Gazisi Sk. Akropolis İstanbul
A Blok No: 2E İç Kapı No: 12 Atasehil / İST.
KOZYATAGI V.D.: 91 078 0399

Sayfa 50 / 159

Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



gerçekleştirilmesine bağlı olarak azalma göstermiş ve 8,4 milyon TL olmuştur. Bu etki FER YAPI'nın konsolidasyon dışı kalmasından kaynaklanmıştır.

Diğer dönen varlıklar grubun devreden KDV ile gelir tahakkuklarından oluşmaktadır. 2024 yılında bir önceki yıla göre diğer dönen varlıklar %28 azalarak 12 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Duran Varlıklar:

Şirketin 31.12.2023 ve 2024 dönemi itibarıyla duran varlıkları toplam varlıkların sırasıyla % 87 ve %91'ini oluşturmaktadır.

Şirketin duran varlıkları sırasıyla finansal yatırımlar, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, peşin ödenmiş giderlerden oluşmaktadır.

Duran varlık toplamı, 31.12.2023'de 1.761.077.497.-TL ve 2024 yılında 1.279.297.607.-TL olarak gerçekleşmiştir. Duran varlıklar 2024 yılında bir önceki yıla oranla %27 azalmıştır. Bu artış ve azalış büyük ölçüde yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanmıştır. 2024 yılındaki azalış genel olarak; emlak piyasasındaki durgunluğa bağlı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gerçeğe uygun değerlendirme rakamının enflasyon değer rakamından daha az artmasından kaynaklanmaktadır.

Finansal yatırımlar Şirket'in bağlı ortaklıklar Metrobil Teknoloji'nin Azerbaycan'da ve Fer Yapı'nın Almanya'da hizmet yürütmek üzere kurmuş olduğu şirketleri ifade etmekte olup henüz bir faaliyetleri olmamıştır. 31.12.2023 tarihi itibarıyla Fer Yapı'daki ortaklık payı devredilerek konsolidasyondan çıktığından Fer Yapı iştiraki olan Almanya'daki şirket de finansal yatırımlardan çıkmıştır.

Şirketin özkaynak yöntemi ile değerlendirilen finansal yatırımları şirketin %50 ortağı olduğu Vepa Kişisel Bakım ve Kozmetik Üretim Ticaret AŞ olup şirketin özkaynaklarına bağlı olarak 2023 yılında 19,3 milyon TL olarak aktif varlıklar içinde yer almıştır. 2024 yılında Vepa hisselerinin devri ile aktifte yer almamıştır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, 2023 yılında 1,4 milyar TL iken 2024 yılında bir önceki yıla oranla %35 oranında azalarak 965,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında 137.571.312.-TL'lik çıkışın yanı sıra yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gerçeğe uygun değerlendirme rakamının enflasyon değer rakamından daha az artmasından dolayı azalış gerçekleşmiştir.

Maddi duran varlıklar 2023 yılında 130,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında ise bir önceki yıla oranla %32 oranında azalarak 88,6 milyon TL olmuştur. 2024 yılındaki azalış taşıtlardaki çıkışlardan kaynaklanmıştır.

Şerefiyeler 2020 yılında Denge Yatırım tarafından Site Lojistik paylarının, ayrıca daha sonra Site Lojistik AŞ tarafından Cihangiroğlu Nakliyat'ın paylarının Erdal Kılıç'tan, Metrobil Teknoloji paylarının Denge tarafından Mehmet Horasan'dan, Fer Yapı'daki payların ise Ramadan Kumova'dan primli olarak satın alınmasından, 2023 yılında ise Fer Yapı'nın bölünmesi sonucu kurulan Denge Investment'da Ramadan Kumova'nın sahibi olduğu payların primli olarak satın alınmasından kaynaklanmaktadır. TMS 29 enflasyon muhasebesinin uygulanması sebebiyle yıllar itibarıyla değişmiş olup, 2023 yılında 99,7 milyon TL iken 2024 yılında bir önceki yıla göre %8 artarak 107,8 milyon TL olmuştur.

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi Sk. Mercepol İstanbul
A Blok No: 2E İç Kapı No: 12A Şehir / İST.
KOZYATAĞI V.D. 291 018 6689

Sayfa 51 / 159

Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Kısa Vadeli Yükümlülükler:

Şirketin kısa vadeli yükümlülükleri kısa vadeli borçlanmalar, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler ve diğer kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. Kısa vadeli yükümlülükler, 31.12.2023 ve 2024 tarihi itibarıyla sırasıyla toplam yükümlülüklerin %16,7 ve %60,1'ini oluşturmaktadır.

Kısa vadeli yükümlülükler 2023 yılında 339,8 milyon TL olarak gerçekleşmiş iken, 2024 yılında %32 artarak 447.440.928.-TL olmuştur. 2024 yılındaki artış ağırlıklı ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar rakamındaki artıştan kaynaklanmıştır. Söz konusu borcun 68.451.503 TL tutarındaki kısmı ilişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar, 88.387.150 TL tutarındaki kısmı ilişkili Taraflara Diğer Borçlar ve 134.172.240 TL tutarındaki kısmı ilişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardan oluşmaktadır.

Kısa vadeli borçlanmalar 2023 ve 2024 yılında sırasıyla 6,9 milyon TL ve 10,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları 2023 yılında 95,1 milyon TL olarak gerçekleşmiş, 2024 yılında ise bir önceki yıla oranla %15 oranla artarak 109,4 milyon TL olmuştur.

İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar 2023 yılında 103,9 milyon TL, 2024 yılında da bir önceki yıla oranla %34 oranında düşerek 68,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. İlgili yıllarda sırasıyla 62,6 milyon TL ve 71,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu tutarların büyük kısmı satıcılara olan borçlardan oluşmuştur.

Diğer borçlar 2023 ve 2024 yılları itibarıyla 92,2 milyon TL ve 222,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Diğer borçların 2023 ve 2024 yılları itibarıyla %96 ve %39,7'lik kısmı ilişkili taraflara diğer borçlardan oluşmaktadır. İlişkili taraflara diğer borçlar ağırlıklı olarak Erdal KILIÇ ve Mehmet HORASAN'a olan borçlardan kaynaklanmaktadır.

Ertelenmiş gelirler 2023 ve 2024 yılları itibarıyla sırasıyla 44 bin TL ve 5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Uzun Vadeli Yükümlülükler:

Şirketin uzun vadeli yükümlülükleri banka kredileri, çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar ve ertelenmiş vergi yükümlülüklerinden oluşmaktadır. Uzun vadeli yükümlülükler, 31.12.2023 ve 2024 tarihi itibarıyla sırasıyla toplam yükümlülüklerin %28 ve %5'ünü oluşturmaktadır.

Uzun vadeli yükümlülükler içinde en büyük pay banka kredileri olmuş, banka kredileri uzun vadeli yükümlülüklerin 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla %26 ve %95'sini oluşturmıştır. Banka kredilerinin tutarı 2023 yılında 149,9 milyon TL iken, 2024 yılında ise bir önceki yıla oranla %32 oranında azalarak 92,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü büyük oranda bağlı ortaklıkların maddi duran varlıklar ile yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlendirilmesinden kaynaklanmakta olup, uzun vadeli yükümlülüklerin 2023 yılında %73'ünü oluşturmıştır olup 2024 yılında ertelenmiş vergi yükümlülüğü bulunmamaktadır. **Özkaynaklar:**

31.12.2023 döneminde 1,1 milyar TL ve 31.12.2024 itibarıyla ise 1,14 milyar TL olmuştur.

Toplam yükümlülüklerin özkaynağa oranı 2023 yılsonu %82 olarak ve 2024 döneminde ise %47 olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin ödenmiş sermayesi 300.000.000 TL'dir.

31.12.2023 itibarıyla 337,5 milyon TL net dönem karı varken, 31.12.2024 döneminde net zarar 339,6 milyon TL, geçmiş yıl zararları ise 253,2 milyon TL olmuştur.



DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.			
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)			
	Bağımsız	Bağımsız	2022/2023 Değişimi %
	Denetimden	Denetimden	
	Geçmiş	Geçmiş	
	31.Ara.22	31.Ara.23	
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler	337.317.439	235.413.365	-30%
Kısa vadeli borçlanmalar	4.184.021	4.548.882	9%
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	62.048.055	65.885.945	6%
Diğer finansal yükümlülükler	664.427	673.360	1%
Ticari borçlar	62.672.879	71.957.961	15%
-İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	62.672.879	71.957.961	15%
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	7.146.592	5.572.767	-22%
Diğer borçlar	48.002.334	61.546.518	28%
-İlişkili taraflara diğer borçlar	40.104.476	61.464.433	53%
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7.897.858	82.085	-99%
Ertelenmiş gelirler	91.720.435	30.970	-100%
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	2.136.917	
Kısa vadeli karşılıklar	54.828.350	20.682.888	-62%
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	2.517.320	1.094.978	-57%
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	52.311.030	19.587.910	-63%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	6.050.346	2.377.157	-61%
Uzun vadeli yükümlülükler	884.593.835	398.989.278	-55%
Uzun Vadeli Borçlanmalar	574.989.156	103.901.656	-82%
Ticari borçlar	128.727	-	-100%
-İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	128.727	-	-100%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	2.132.153	841.554	-61%
Ertelenmiş gelirler	-	-	
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	-	
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	307.343.799	294.246.068	-4%
Toplam Yükümlülükler	1.221.911.274	634.402.643	-48%
Özkaynaklar	1.592.371.228	767.006.618	-52%
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.110.993.302	1.017.329.783	-8%
Ödenmiş sermaye	300.000.000	300.000.000	0%
Sermaye Düzeltme Farkları	831.783.472	831.783.472	0%
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	61.440.608	60.983.047	-1%
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)	-234.548	-270.878	15%
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)	-234.548	-270.878	15%
-Maddi duran varlık yeniden değ.artışları (azalışları)	-	-	
-Tanınm. fayda planı ven. ölçüm kazançl. (kayıpları)	-234.548	-270.878	
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	231.821	231.821	

DENGİ YATIRIM HOLDİNG

ANONİM ŞİRKETİ

Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi Sk. Metropolis İstanbul

A Blok No: 2E İç Katı No: 12 Kat / İST.

KOZYATIRIM A.Ş. 0212 331 0000

Sayfa 54 / 159

Dogrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	-32.533.572	-415.638.281	1178%
Net Dönem Karı veya Zararı	-49.694.479	240.240.602	-583%
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	481.377.926	-250.323.165	-152%
TOPLAM KAYNAKLAR	2.814.282.502	1.401.409.261	-50%

Dönen Varlıklar:

Şirketin 31.12.2022 ve 31.12.2023 dönemi itibarıyla dönen varlıkları toplam varlıkların sırasıyla %20 ve %13'ünü oluşturmaktadır.

Şirketin dönen varlıkları nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar ile diğer dönen varlıklardan oluşmaktadır. Dönen varlık toplamı 31.12.2022'de 555.802.155 TL ve 31.12.2023'te 181.647.186 TL olarak gerçekleşmiştir. Dönen varlıklar 2023 yılında bir önceki yıla oranla %67 azalmıştır.

2023 yılında bir önceki yıla oranla %67 oranında azalmış, bu azalış FER YAPI'nın konsolidasyonda çıkması yineve banka kredi kapamalarına bağlı olmuştur.

Şirketin 2023 yıllarında finansal yatırımı olmamıştır.

Ticari alacaklar 2023 yılında bir önceki yıla oranla sunum endeksinin etkisiyle % 8 azalış göstererek 119,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılında ticari alacaklar ağırlıklı olarak ilişkili olmayan taraflardan yapılan tahsilatlara bağlı olarak % 8 azalış göstermiştir.

Diğer alacaklar 2023 yılında bir önceki yıla oranla %97 azalarak 1,3 milyon TL olmuştur. 2022 yılındaki artış ilişkili olan ve olmayan taraflara verilmiş bulunan diğer avanslardan kaynaklanmış, 2023 yılında ilişkili taraflardan olan ve olmayan diğer alacakların çok önemli kısmı tahsil edilerek tutar azalmıştır.

Stoklar kalemi 2023 yılında bir önceki yıla oranla sırasıyla %27 oranında azalarak 30,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Peşin ödenmiş giderler 2023 yılında peşin ödenmiş giderler, verilen sipariş avanslarındaki azalışa bağlı olarak %88 oranında azalmış olup, faaliyetlerin gerçekleştirilmesine bağlı olarak azalma göstermiş ve 5 milyon TL olmuştur. Bu etki FER YAPI'nın konsolidasyon dışı kalmasından kaynaklanmıştır.

Diğer dönen varlıklar grubun devreden KDV, iş avansları, personel avansları ile gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

Duran Varlıklar:

Şirketin 31.12.2022 ve 31.12.2023 dönemi itibarıyla duran varlıkları toplam varlıkların sırasıyla %80 ve %87'ini oluşturmaktadır.

Şirketin duran varlıkları sırasıyla finansal yatırımlar, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, peşin ödenmiş giderlerden oluşmaktadır.

Duran varlık toplamı, 31.12.2022'de 2.258.480.347 TL ve 31.12.2023'te 1.219.762.075 TL olarak gerçekleşmiştir. Duran varlıklar 2023 yılında bir önceki yıla oranla %46 azalmıştır. Bu artış ve azalış büyük ölçüde yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanmıştır.

2023 mali tabloda yer alan finansal yatırımlar Şirket'in bağlı ortaklıklar Metrobil Teknoloji'nin Azerbaycan'da ve Fer Yapı'nın Almanya'da hizmet yürütmek üzere



kurmuş olduğu şirketleri ifade etmekte olup henüz bir faaliyetleri olmamıştır. 31.12.2023 tarihi itibarıyla Fer Yapı'daki ortaklık payı devredilerek konsolidasyondan çıktığından Fer Yapı iştiraki olan Almanya'daki şirket de finansal yatırımlardan çıkmıştır.

Şirketin özkaynak yöntemi ile değerlendirilen finansal yatırımları şirketin %50 ortağı olduğu Vepa Kişisel Bakım ve Kozmetik Üretim Ticaret AŞ olup, şirketin özkaynaklarına bağlı olarak 2022, 2023 sırasıyla 31,8 milyon TL ve 13,4 milyon TL olarak aktif varlıklar içinde yer almıştır. 2023 yılındaki düşüş, Vepa'nın özkaynaklarındaki azalmaya bağlı gerçekleşmiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, Fer Yapı'nın inşaat faaliyetleri çerçevesinde bünyesinde bulunan gayrimenkullerden oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller 2023 yılında bir önceki yıla oranla %49 oranında azalarak 1.033 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılındaki artış yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinden kaynaklanmıştır. 2023 yılındaki azalış ise şirketin bağlı ortaklığı Fer Yapı'da gerçekleşen kısmi bölünme nedeniyle bir kısım gayrimenkulün devredildiği Fer Yapı ve Fer Investment'ın konsolidasyon dışında kalmasından kaynaklanmıştır.

Maddi olmayan duran varlıkların büyük kısmı şerefiyeden oluşmaktadır. Şerefiyeler 2020 yılında Denge Yatırım tarafından Site Lojistik paylarının, ayrıca daha sonra Site Lojistik AŞ tarafından Cihangiroğlu Nakliyat'ın paylarının Erdal Kılıç'tan, Metrobil Teknoloji paylarının Denge tarafından Mehmet Horasan'dan, Fer Yapı'daki payların ise Ramadan Kumova'dan primli olarak satın alınmasından, 2023 yılında ise Fer Yapı'nın bölünmesi sonucu kurulan Denge Investment'da Ramadan Kumova'nın sahibi olduğu payların primli olarak satın alınmasından kaynaklanmaktadır. 2022 ve 2023 yıllarında Duran Varlıkların sırasıyla % 4 ve % 6,6'sını oluşturmaktadır.

Kısa Vadeli Yükümlülükler:

Şirketin kısa vadeli yükümlülükleri kısa vadeli borçlanmalar, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler ve diğer kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. Kısa vadeli yükümlülükler, 31.12.2022 ve 2023 tarihi itibarıyla sırasıyla toplam yükümlülüklerin %27 ve %37'sini oluşturmaktadır.

Kısa vadeli yükümlülükler 2023 yılında da bir önceki yıla oranla %30 oranında düşerek 235.413.365 TL olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılındaki artış ilişkili olmayan taraflara ticari borçlardan ve ertelenmiş gelirlerdeki artıştan kaynaklanmış, 2023 yılındaki azalış ise ertelenmiş gelirler ve diğer kısa vadeli karşılıklardaki azalışlar nedeniyle olmuştur.

Kısa vadeli borçlanmalar her 3 yılda da 4 milyon TL civarında seyretmiştir. Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları 2023 yılında büyük bir değişiklik göstermemiştir.

İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar 2023 yılında da bir önceki yıla oranla %15 oranında artış göstererek ilgili yıllarda sırasıyla 62,6 milyon TL ve 71,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu tutarların büyük kısmı satıcılara olan borçlardan oluşmuştur.

Diğer borçların 2022 ve 2023 yılları itibarıyla %83,5 ve %99 kısmı ilişkili taraflara diğer borçlardan oluşmaktadır. İlişkili taraflara diğer borçlar ağırlıklı olarak Erdal KILIÇ ve Ramadan KUMOVA'ya olan borçlardan kaynaklanmaktadır.

Ertelenmiş gelirler 2022 ve 2023 yılları itibarıyla sırasıyla kısa vadeli yükümlülüklerin %27 ve %0,01 ini oluşturmaktadır. 2022 yılında 91,7 milyon TL olan ertelenmiş gelirler yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili yapılan ön satışlardan kaynaklanmıştır.



(*) İşbu izahnamede yer alan finansal tablolar, dönemler itibarıyla Kurul Karar Organı'nın 28/08/2024 tarih ve 48/1367 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru'ya uygun olarak düzenlenmiştir.

31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihli finansal tablo, 31.12.2024'e endekslenmiş ve TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardına uygun olarak enflasyon muhasebesine tabi tutulmuştur. Bu süreçte, finansal veriler enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde düzeltilmiştir.

DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.			
01 OCAK - 31 ARALIK 2024 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU			
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)			
	Bağımsız	Bağımsız	2023/2024 Değişimi %
	Denetimden	Denetimden	
	Geçmiş	Geçmiş	
KAR VEYA ZARAR KISMI	1 Ocak -	1 Ocak -	
	31.Ara.23	31.Ara.24	
Hasılat	565.684.194	535.083.909	-5%
Satışların Maliyeti (-)	-532.726.846	-494.747.020	-7%
BRÜT KAR / (ZARAR)	32.957.348	40.336.889	22%
Genel Yönetim Giderleri (-)	-76.949.917	-98.631.876	28%
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-2.647.551	-2.269.886	-14%
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	403.301.583	17.623.545	-96%
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-21.475.199	-9.486.728	-56%
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	335.186.264	-52.428.056	-116%
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	430.927.409	4.605.369	-99%
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-163.662.814	-545.206.625	233%
Özkaynak Yöntemiyle Değ. Yat. Kar/ Zarar Paylar	-1.031.393	2.413.554	-334%
FİNANSMAN GİDERİ (GELİRİ) ÖNCESİ FAAL. KARI / (ZARARI)	601.419.466	-590.615.758	-198%
Finansman Gelirleri	3.465.065	5.346.901	54%
Finansman Giderleri (-)	-82.908.079	-62.315.840	-25%
Net Parasal Pozisyon Kayıp Kazançları	123.071.554	-93.579.981	-176%
VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	645.048.006	-741.164.678	-215%
Vergi (Gideri) / Geliri	-307.546.011	398.622.441	-230%
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-3.098.418	-	-100%
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	-304.447.593	398.622.441	-231%
DÖNEM NET KARI / (ZARARI)	337.501.995	-342.542.237	-201%
Dönem Karının / (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-9.354.435	-2.889.616	-69%
Ana Ortaklık Payları	346.856.430	-339.652.621	-198%
Pay başına kazanç (kayıp) 100 krş	1.1562	-1.1321	-198%

Şirket'in 2023 yılı satışları 565,6 milyon TL ve 2024 yılı satışları 535 milyon TL'dir.

2023 yılında lojistik satışları 411 milyon TL (toplam hasılatın %73'ü), İletişim Satışları 151 milyon TL (toplam hasılatın %27'si), yatırımdan ise 2,8 milyon TL (toplam hasılatın %10'u) olarak gerçekleşmiştir.

DENGİ YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Abdülk. Mh. Ertuğrul Erzi Sk. Katipol İstanbul
A Blok No: 21 / Ç Katı No: 1P / Katilr / İST.
KOZYATIRIM Y.D.: 29.078.6699

Sayfa 58 / 159

Dogrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



2024 yılında lojistik satışları 398 milyon TL (toplam hasılatın %74'ü), iletişim satışları 117 milyon TL (toplam hasılatın %22'si) ve yatırımdan satışlar 19 milyon TL (toplam hasılatın %4'ü) olarak gerçekleşmiştir.

Satışların maliyetleri 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla 532,7 milyon TL ve 494,7 milyon TL'dir. Şirketin grup şirketleri satışlarından kaynaklanan brüt kar marjları ve detayı aşağıda yer almaktadır.

Yıllar İtibarıyla Kar Marjları aşağıda yer almaktadır (%)				
	Site Lojistik	Metrobil Teknoloji	Denge Invest.	Fer Yapı
2024	3,7	6,7	-	-
2023	5,9	4,2	-	-

SİTE LOJİSTİK	2023	2024
Satışlar	406.892.249	397.944.610
Maliyet	-382.802.529	-384.924.082
Brüt Kar	24.089.720	13.020.528

METROBİL TEK.	2023	2024
Satışlar	156.563.696	117.767.089
Maliyet	-149.924.317	-109.822.938
Brüt Kar	6.639.379	7.944.151

Şirketin genel yönetim giderleri 2023 yılında bir önceki yıla göre %54 azalarak 76,9 milyon TL olmuş, bu azalış özellikle vergi resim harç giderleri ile personel ve danışmanlık giderlerine bağlı olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılında bir önceki yıla göre %28 artarak 98,6 milyon TL olmuş, bu artış amortisman ve itfa giderleri personel ve aidat giderlerinden kaynaklanmıştır.

İhraççının pazarlama ve satış giderleri 2023 yılında 2,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılında bağlı ortaklık Fer Yapı'nın bölünmesi nedeniyle konsolidasyon kapsamından çıkması ile bu giderlerde azalma yaşanmıştır. 2024 yılında pazarlama satış gideri bir önceki yıla göre %14 azalarak 2,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemi cari hesap kur farkı gelirleri, karşılık iptalleri, iştirak hisse satış kazancı ve diğer gelirlerden oluşmaktadır. 2023 yılında 430,9 milyon TL olan esas faaliyetlerinden gelirler 2024 yılında bir önceki yıla göre %99 azalarak 4,6 milyon TL olmuştur. 2024 yılındaki azalış iştirak hisse satış kazancının sıfır olarak gerçekleşmesinden kaynaklanmıştır. 2023 yılında esas faaliyetlerden gelirler altında yer alan diğer gelirler kalemi içerisinde Fer Yapı ve Fer Investment paylarının satış karı yer almaktadır.

Esas faaliyetlerden diğer giderler kambiyo zararları, reeskont faiz giderleri, karşılık giderleri vb giderlerden oluşmaktadır. 2023 yılında 21,4 milyon TL ve 2024 yılında bir önceki yıla göre %56 düşüşle 9,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında ise reeskont faiz giderlerindeki düşüş etkili olmuştur.

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi St. Metropoli İstanbul
A Blok No: 4E İç Kapı No: 12 Ataşehir / İST
KOZYATAGI T.C.: 291 078 6689

Sayfa 59 / 159

Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Yatırım faaliyetlerinden gelirler kalemi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazancı ile menkul kıymet satış kazançlarından oluşmaktadır. 2023 yılında 430,9 milyon TL ve 2024 yılında da bir önceki yıla göre %99 azalışla 4,6 milyon TL'ye düşmüştür.

Yatırım faaliyetlerinden giderler kalemi ise finansal varlık ile sabit kıymet satış zararları ve iştirak zarar paylarından oluşmaktadır. 2023 yılında 163,6 milyon TL olan yatırım faaliyetlerinden gelirler, 2024 yılında bir önceki yıla oranla %233 artarak 545,2 milyon TL olmuştur. 2023 yılında bu kalemin tamamı şerefiye değer düşüklüğünden kaynaklanmıştır. 2024 yılında 87,2 milyon TL'si şerefiye değer düşüklüğü, 389,2 milyon TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerden gerçeğe uygun değer kaybı ile 53,8 milyon TL'si yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararından (finansal tablo dipnotlarında sabit kıymet satış zararı olarak yer almıştır.) oluşmuştur.

Finansman Gelirleri ve Giderleri faiz gelir ve giderlerinden oluşmaktadır. Faiz gelirleri 2023 yılında 3,4 milyon TL olmuş, 2024 yılında ise bir önceki yıla oranla %54 artarak 5,3 milyon TL gerçekleşmiştir. Faiz giderleri ise 2023 yılında 82,9 milyon TL olmuş, 2024 yılında da 2023 yılına oranla %25 azalarak 62,3 milyon TL gerçekleşmiştir.

Vergi öncesi kar 2023 yılında 645 milyon TL olmuş, 2024 yılında da %215 azalarak 741,1 milyon TL zarar gerçekleşmiştir.

Ertelemiş vergi gelir ve giderinin dikkate alınması sonucunda net dönem karı 2023 yılında 337,5 milyon TL olmuş ve 2024 yılında da 342,5 milyon TL dönem zararı gerçekleşmiştir. 2023 yılındaki kar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer kazancından kaynaklanırken, 2024 yılındaki zarar bu gayrimenkullerin değer kaybından kaynaklanmaktadır.

Bununla birlikte, net dönem karından ana ortaklığa ait 31.12.2023 itibarıyla 346 milyon TL kar bulurken, 31.12.2024 döneminde ana ortaklığa ait 342 milyon zarar düşmüştür. Bunun sebebi ise yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değerlemenin, enflasyon değerlemesinin altında bir değerde gerçekleşmiş olması ve bu etkinin zarar yönünde finansal tablolara yansımadır.

Bağımsız denetimden geçen 31.12.2023 tarihli finansal tablolarda yer alan 01.01.2022-31.12.2022 ve 01.01.2023-31.12.2023 ve 31.12.2024 dönemine ilişkin konsolide gelir tabloları aşağıdaki gibidir: (31.12.2022 tarihli tablolar, 31.12.2023'e endekslenmiş olup, enflasyon muhasebesi TMS 29 çerçevesinde uygulanmıştır.)

DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.			
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)			
	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01. - 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01. - 31.12.2023	2022/2023 Değişimi %
Hasılat	794.123.465	391.805.657	-51%
Satışların maliyeti	-600.669.230	-368.978.653	-39%
Brüt Kar	193.454.235	22.827.004	-88%
Genel yönetim giderleri	-116.302.295	-53.255.249	-54%
Pazarlama giderleri	-107.795.340	-1.875.757	-98%
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	98.028.501	279.335.791	185%
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-64.159.284	-14.874.208	-77%
Esas faaliyet karı / (zararı)	3.225.817	232.157.581	7097%
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	546.537.375	298.470.062	-4%

Yatırım faaliyetlerinden giderler	-117.236.533	-113.356.564	-3%
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / Zararlarından Paylar	-1.625.341	-714.366	-56%
Finans. gelir / (gideri) önc.faal.kar/zararı	430.901.318	416.556.713	-3%
Finansman gelirleri	23.131.951	2.399.982	-90%
Finansman giderleri	-76.994.198	-57.424.009	-25%
Net Parasal Kazanç/(Kayıp)	217.125.274	85.242.140	-61%
Sürd. Faal.vergi önc. kar/(zarar)	594.164.345	446.774.826	-25%
Sürd. Faal.Vergi gelir/(gideri)	-270.080.500	-213.013.317	-21%
- Dönem vergi gideri	-3.840.217	-2.146.034	-44%
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-266.240.283	-210.867.283	-21%
Sürd. Faal. Dönem karı / (zararı)	324.083.845	233.761.509	-28%
DÖNEM KARI / (ZARARI)	324.083.845	233.761.509	-28%
Dönem Kar / Zararının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar	373.778.323	-6.479.093	-102%
Ana Ortaklık payları	-49.694.479	240.240.602	-583%
Pay başına kazanç (kayıp)(100 Kırş)	1,2244	0,8008	-35%

Şirket'in 2022 yılı satışları 794,1 milyon TL ve 2023 yılı satışları 391,8 TL tutarında olup, Yatırım holding olması dolayısıyla şirketin doğrudan herhangi bir hasılatı bulunmamakta, anılan satışlar grup şirketlerinin satışlarından kaynaklanmaktadır. 2022 yılındaki artış inşaat ve gayrimenkul satışlarından kaynaklanmış, 2023 yılındaki azalış ise Fer Yapı'nın konsolidasyon dışında kalması nedeniyle, inşaatın elde edilen gelirin hasılat kalemi içinde yer almamasından kaynaklanmıştır. İnşaat ve gayrimenkul satışlarının 2022 yılı satışlarının 447,2 milyon TL'si inşaat ve gayrimenkul satışlarından (toplam hasılatın % 56 sı) , 2023 yılı satışlarının 281,8 milyon TL'si lojistik satışlarından (toplam hasılatın % 71,9 u) kaynaklanmıştır.

Satışların maliyetleri 2022 ve 2023 yıllarında sırasıyla 600,6 milyon TL ve 368,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılındaki artış inşaat ve gayrimenkul satışlarından kaynaklanmıştır.

Şirketin grup şirketleri satışlarından kaynaklanan brüt kar marjı 2022 ve 2023 yılları için sırasıyla %24,3 ve %5,8 olarak gerçekleşmiş 2022 yıllarında kar marjının yüksekliği inşaat ve gayrimenkul satışlarının kar marjının % 45 olarak gerçekleşmesinden kaynaklanmıştır. Şirketin grup şirketleri satışlarından kaynaklanan brüt kar marjları ve detayı aşağıda yer almaktadır.

Yıllar İtibarıyla Kar Marjları aşağıda yer almaktadır (%)				
	Site Lojistik	Metrobil Teknoloji	Denge İnvst.	Fer Yapı
2023	5,9	4,2	-	-
2022	-5,8	6,2	-	45,7

31.12.2022 ve 31.12.2023 dönemlerine ait satış ve maliyetler 2023 yılına endekslenmiş şekilde aşağıda yer almaktadır:

SİTE LOJİSTİK	2022	2023
---------------	------	------

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Gök Sk. Marmaröl İstanbul
A Blok No: 2E Kat: 12 Kat: 12 / İST.
KOZİTAS 011 2021 2022

Sayfa 61 / 159

Doküman Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Satışlar	164.633.150	281.822.767
Maliyet	174.101.724	265.137.683
Brüt Kar	-9.468.574	16.685.084

METROBİL TEK.	2022	2023
Satışlar	45.888.763	108.439.554
Maliyet	43.039.450	103.840.970
Brüt Kar	2.849.313	4.598.584

FER YAPI	2022
Satışlar	271.428.320
Maliyet	147.396.353
Brüt Kar	124.031.967

Esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemi esas faaliyetlerle ilgili kur farkı, sigorta gelirleri, komisyon gelirleri, ticari faaliyetlere ilişkin reeskont faiz geliri vb. **gelirlerden** oluşmaktadır. 2023 yılında bir önceki yıla göre %185 artışla 279 milyon TL gerçekleşmiştir. 2023 yılındaki değişim 71.451.995.-TL'si FER Investment hisse satış karı, 192.377.302 TL'si FER Gayrimenkul hisse satış karı ve 7.719.984.-TL enflasyon düzeltmesinden kaynaklanmıştır.

Esas faaliyetlerden diğer giderler kambiyo zararları, reeskont faiz giderleri, karşılık giderleri vb giderlerden oluşmaktadır. 2023 yılında 2022 yılına göre %77 azalışla 2023 yılında 14,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılındaki değişim FER Yapı'nın konsolidasyondan çıkması ile kambiyo zararları, karşılık giderleri ile diğer giderlerdeki azalıştan kaynaklanmıştır.

Yatırım faaliyetlerinden gelirler kalemi, 2023 yılında 2022 yılına oranla %45 azalışla 298 milyon TL oluşmuştur. 2022 yılında bu kalemin 520 milyon TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazancından oluşmuşken, 26,3 milyon TL'si ise menkul kıymet satış karıdır. Bu satış karı, Toma Finance'in tasfiye edilmesinden dolayı Toma Finance'e olan 16 milyon TL diğer borç bakiyesinin 31.12.2023 tarihi alım gücü endekslenmesiyle 26,5 milyon TL olarak menkul kıymet satış kazancı şeklinde raporlanmasından oluşmaktadır. 2023 yılında yatırım faaliyetlerinden gelirler kaleminin tamamı ise yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazancından oluşmuştur.

Yatırım faaliyetlerinden giderler kalemi ise finansal varlık ile sabit kıymet satış zararları ve iştirak zarar paylarından oluşmaktadır. 2022 yılında 117 milyon TL olan yatırım faaliyetlerinden giderler 2023 yılında 113 milyon TL olmuştur. 2022 yılında bu kalemin 68,8 milyon TL'si finansal varlık satış zararı ile kalan kısmı şerefiye değer düşüklüğüdür (finansal tablo dipnotlarında sehven iştirak zarar payı olarak yer almıştır.). 2022 yılında, finansal varlık satış zararının tamamı (68.826.426 TL), 10.000.000 TL nominal bedele sahip Al Bawakir'in paylarının 10.000 TL karşılığında devredilmesi sebebiyle 2022 yılında oluşan 9.900.000 TL hisse satış zararının enflasyon muhasebesi uygulanmış endeksli tutarı ile iştirak enflasyon muhasebesi düzeltme gideri tutarının 31.12.2023 tarihi alım gücüne göre endekslenmesinden kaynaklanmaktadır. 51,9 milyon TL tutarındaki söz konusu şerefiye değer düşüklüğü, Site Lojistik ve Metrobil'den kaynaklanmaktadır. 2023 yılında yatırım faaliyetlerinden giderler kaleminin tamamı ise şerefiye değer düşüklüğünden (finansal tablo dipnotlarında sehven finansal varlık satış zararı olarak yer almıştır.) kaynaklanmıştır. Söz konusu 113,3 milyon TL



tutarındaki şerefiye değer düşüklüğü Site Lojistik, Metrobil ve Vepa Kişisel Bakım'dan kaynaklanmaktadır.

Finansman gelirleri ve giderleri faiz gelir ve giderlerinden oluşmaktadır. Faiz gelirleri 2023 yılında bir önceki yıla göre %90 azalarak 2,3 milyon TL iken, faiz giderleri 2023 yılında bir önceki yılında %25 azalarak 57 milyon TL gerçekleşmiştir.

2022 yılında 594 milyon TL olarak gerçekleşen vergi öncesi kar 2023 yılında 446 milyon TL gerçekleşmiştir.

Net dönem karı 2022 yılında 324 milyon TL iken 2023 yılında %28 azalışla 233 milyon TL olmuştur. Bununla birlikte, net dönem karından ana ortaklığa 31.12.2022 itibariyle 49,6 milyon TL zarar düşerken, 31.12.2023 döneminde ana ortaklığa ait dönem karı 240,2 milyon TL'dir. Bunun sebebi ise 2023 yılında konsolidasyondan çıkan Fer Yapı'nın finansal tablolara olan olumlu etkisidir.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Şirketin 2023 yılı hasılatı, bağlı ortaklığı Fer Yapı'nın inşaat ve gayrimenkul faaliyetine bağlı olarak Fer Yapı paylarının devredilerek konsolidasyon dışına çıkarılması kaynaklı azalma göstermiştir. Yine aynı şekilde inşaat satış karlılığına bağlı olarak (Fer Yapı paylarının konsolidasyon dışında olması nedeniyle) 2023 yılında brüt satış karında azalma görülmüştür. 2024 yılında ekonomik duruma bağlı olarak satış hasılatı %5 oranında bir düşüş göstermesine rağmen brüt karda diğer etkenlerden dolayı artış gerçekleşmiştir.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgileri:

Yoktur.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Borçluluk Durumu	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31.12.2024
	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	447.440.928
Garantili	-
Teminatlı	109.472.557
Garantisiz/Teminatsız	337.968.371
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	97.591.688
Garantili	-
Teminatlı	92.545.114



Garantisiz/Teminatsız	5.046.574
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	545.032.616
Özkaynaklar	1.143.351.081
Ödenmiş/çıkarılmış Sermaye	300.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	1.334.055.073
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	88.707.197
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	-4.723.022
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	2.594.133
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	-253.237.018
Dönem Net Karı / Zararı -	-339.652.621
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	15607339
TOPLAM KAYNAKLAR	1.688.383.697
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	12.626.610
B. Nakit Benzerleri	0
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	12.626.610
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	311.033.887
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	- 10.724.822
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	- 109.472.557
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	- 327.243.549
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	- 447.440.928
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	- 123.780.431
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	- 92.545.114
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	- 92.545.114
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	- 216.325.545

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

31.12.2024 tarihli finansal tablolara ait bağımsız denetim raporuna göre 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihli finansal tablo verileri aşağıdaki Tabloda yer almaktadır. (31.12.2023 tarihli veriler, 31.12.2024'e endekslenmiş ve TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardına uygun olarak enflasyon muhasebesine tabi tutulmuştur.)

(TL)	31.12.2023	31.12.2024
DÖNEN VARLIKLAR	262.259.976	409.086.090

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi Sk. Merkezi İstanbul
A Blok No: 2E Kat: 12 A Blok / İST.
KOZYATAĞI V.D. 291 073 6689

Sayfa 64 / 159

DENGE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kıbrıs Mh. Söğütözü Sk. Kat: 5
Etiler / Beşiktaş / İST. 34398
Tic. Sic. No: 270900
Mersis: 080300375000010001000100



Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-339.886.926	-447.440.928
NET İŞLETME SERMAYESİ	-77.626.950	-38.354.838

31.12.2023 yılı itibarıyla 77.626.950.-TL ve 2024 yılında 38.354.838.-TL işletme sermayesi ihtiyacı bulunmaktadır. Belirtilen işletme sermayesi ihtiyacının bedelli sermaye artırımından gelecek kaynak ile karşılanması planlanmaktadır.

2024 yılında net işletme sermayesinin ihtiyacının, 2023 yılına göre daha az olmasının nedeni kısa vadeli yükümlülüklerdeki artışa rağmen dönen varlıklardaki artışın daha fazla olmasıdır.

31.12.2022 ve 31.12.2023 dönemlerine ait net işletme sermayesi tabloları 2023 yılına endekslenmiş şekilde aşağıda yer almaktadır:

(TL)	31.12.2022	31.12.2023
DÖNEN VARLIKLAR	555.802.156	181.647.186
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	337.317.439	235.417.365
NET İŞLETME SERMAYESİ	218.484.717	-53.770.179

Şirketin 2022 itibarı ile işletme sermayesi pozitif olmasına rağmen 2023 yılında 53,7 milyon TL işletme sermayesi ihtiyacı bulunmaktadır. 31.12.2023 tarihi itibarıyla net işletme sermayesinin negatif olmasının ana nedeni şirketin 31.12.2022 tarihindeki nakit ve nakit benzeri varlıklarının 31.12.2023 itibarıyla büyük oranda azalmış olmasıdır. Nakitlerdeki azalış ise uzun vadeli banka kredilerinin bir kısmının kapatılmasından kaynaklanmaktadır.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

12.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

İnşaat satışları, şirketin 2022 yılı satışları içinde bağlı ortaklığı Fer Yapı Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat AŞ (Fer Yapı) nedeniyle ile önemli bir yer tutmaktadır. Ancak 2023 yılında Fer Yapının bölünmesi ve hisse devirleri sonucu konsolidasyon kapsamından çıkması ile hasılat içinde inşaat satışları bulunmamaktadır. Lojistik satışlarının toplam satışlar içindeki payı bu nedenle 2023 yılında %71 oranına yükselmiştir.

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

Yoktur.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

13.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi Sk. Akmerkezi İstanbul
A Blok No: 25 / Kat: No: 12 / Kat: 12 / Kat: 12 / Kat: 12
KOZYATIRIM V.Ş. 291 079 6699

Sayfa 65 / 159



Doküman Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER14.1.
İhraççının genel organizasyon şeması:



14.2. İdari yapı:

YÖNETİM KURULU:

BAŞKAN: ERDAL KILIÇ
ÜYE: MEHMET TANYAŞ
ÜYE: FAHRETTİN AKSAKAL
ÜYE: ALP EREN YAPRAK
ÜYE: ERCAN GÖKSEL

GENEL MÜDÜR: ERDAL KILIÇ

MALİ İŞLER MÜDÜRÜ: YUSUF ÖCALMIŞ

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ UZMAN YRD. AYÇA FAKİR

BÜTÇE RAPORLAMA UZMANI: AYÇA FAKİR

FİNANS SORUMLUSU: AYÇA FAKİR

MUHASEBE UZMANI: HACER FİLİNTA

HUKUK DANIŞMANI: NECDET BUDAK, HAKAN GÜLER



14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
ERDAL KILIÇ	Yönetim Kurulu Başkanı	Atatürk Mah. Ertuğrul Gazi Sok. Metropol İstanbul Sitesi A Blok No:2E İç Kapı No:12 Ataşehir/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	12.07.2025	37.350.000	12,45
MEHMET TANYAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	Atatürk Mah. Ertuğrul Gazi Sok. Metropol İstanbul Sitesi A Blok No:2E İç Kapı No:12 Ataşehir/İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12.07.2025	-	-
FAHRETTİN AKSAKAL	Yönetim Kurulu Üyesi	Atatürk Mah. Ertuğrul Gazi Sok. Metropol İstanbul Sitesi A Blok No:2E İç Kapı No:12 Ataşehir/İstanbul		12.07.2025	-	-
ALP EREN YAPRAK	Yönetim Kurulu Üyesi	Atatürk Mah. Ertuğrul Gazi Sok. Metropol İstanbul Sitesi A Blok No:2E İç Kapı No:12 Ataşehir/İstanbul		12.07.2025	-	-
ERCAN GÖKSEL	Yönetim Kurulu Üyesi	Atatürk Mah. Ertuğrul Gazi Sok. Metropol İstanbul Sitesi A Blok No:2E İç Kapı No:12 Ataşehir/İstanbul		12.07.2025	-	-

08.02.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Ramadan Kumova'nın önceki üyeliği sona ererek ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere yerine Alp Eren Yaprak 17.01.2025 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir. (*)

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi Sk. Metropol İstanbul
A Blok No:2E İç Kapı No: 12 Ataşehir / İST.
KOZYATAĞI İD.: 29 078 6689

Sayfa 67 / 159



Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



04.03.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Cenk Meriç'in önceki üyeliği sona ererek ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere yerine Fahrettin Aksakal 17.01.2025 tarihine kadar Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmiştir. (*)

15.03.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Oğuz Atalay'ın önceki üyeliği sona ererek ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere yerine Ercan Göksel 17.01.2025 tarihine kadar Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmiştir. (*)

(*) Yönetim kurulu üyeleri 12.07.2024 tarihindeki genel kurulda 1 yıl görev yapmak üzere yönetim kurulu üyeliğine seçilmiştir.

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
ERDAL KILIÇ	GENEL MÜDÜR	Atatürk Mah. Ertuğrul Gazi Sok. Metropol İstanbul Sitesi A Blok No:2E İç Kapı No:12 Ataşehir/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanlığı Genel Müdür	37.350.000	12,45
YUSUF ÖCALMIŞ	MALİ İŞLER GRUP MÜDÜRÜ	Atatürk Mah. Ertuğrul Gazi Sok. Metropol İstanbul Sitesi A Blok No:2E İç Kapı No:12 Ataşehir/İstanbul	-	-	-

14.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

Şirket 2007 yılında kurulmuştur.

14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Yoktur.

14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu Üyeleri Hakkında Bilgi:

Erdal KILIÇ-Başkan:

1971 Yılında Gümüşhane'de doğdu. İlkokul ve ortaokulu Fransa'da okudu. 1985'te Türkiye'ye dönen Kılıç Kabataş Erkek Lisesi'ni birincilikle tamamladı. Üniversite hayatına 1990 yılında İTÜ Elektrik-Elektronik Fakültesi'nde başladı. IAESTE Öğrenci değişim programı ile Fransa'da Societ Vicat'ta da staj yaptı. Elektronik haberleşme mühendisliği lisansını tamamlayarak 1994 yılında mezun oldu. Profesyonel iş hayatına Belbim A.Ş.'de sistem mühendisi olarak görev alarak İSKİ'nin IT altyapısının kuruluşunda görev aldı. 1996-2006 yılları arasında ITC sektöründe çeşitli şirketlerin kurucu ortağı ve yöneticisi oldu. 2006-2012 arasında mobil ve sabit hat operatörlerinin altyapı bakım, işletme ve yapım işlerini yapan Mar

DENGE YATIRIM HOLDİNG

ANONİM ŞİRKETİ

Atatürk Mah. Ertuğrul Gazi Sok. Metropol İstanbul

A Blok No: 2E İç Kapı No: 12 Ataşehir / İST.

KOZYATIRIM 0212 307 8699

Sayfa 68 / 159

Doküman Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Telekom ve Metrobil Teknoloji şirketlerinin genel müdürlüğünü yaptı. Kılıç, bilişim, teknoloji ve iletişim alanlarındaki ulusal ve uluslararası tecrübesinin neticesinde 2012 yılında uluslararası ortaklığı olan Etis Lojistik genel müdürü olarak göreve başladı. 2015 yılında görevinden ayrılan Kılıç, lojistik organizatör olmak hedefi ile Site Lojistik kuruluşunu yaptı. 2016 içinde ise 1989'den beri TIR ve Kamyon filosu ile ADR'li taşıma yapan Cihangiroğlu Nakliyat Ltd.'yi lojistik operatör olarak yapılandırmak üzere satın aldı. 2020 yılında Denge Yatırım Holding A.Ş.'nin A grubu paylarını devralarak Yönetim Kurulu Başkanlığını üstlendi. 2022 yılında ısı rejimli depolama hizmetleri vermek üzere Zincir Palet Platform A.Ş.'yi kurdu. Girişimci İşadamları Vakfı başkan yardımcısı olan Erdal Kılıç aynı zamanda; Esagev, Askon, İstanbul Deniz Ticaret Odası, EMO gibi sivil toplum kuruluşlarında aktif üyeliği bulunmaktadır. İyi derecede Fransızca ve İngilizce bilen Erdal Kılıç, evli ve üç çocuk babasıdır.

Mehmet TANYAŞ-Üye:

1954 yılında Eskişehir'de doğdu. 1975 yılında Eskişehir D.M.M.A. Makine Mühendisliği Bölümünden mezun oldu. İstanbul Teknik Üniversitesi Makina Fakültesi Sanayi Mühendisliği Bölümünden 1978 yılında Yüksek Lisans, 1982 yılında Doktora derecesi aldı. 1984 yılında Öğretim Görevlisi, 1986 yılında Yardımcı Doçent, 1990 yılında Doçent ve 2006 yılında Profesör oldu. 1976-1978 yılları arasında bir mühendislik ve müşavirlik firmasında kısmi zamanlı makine mühendisi olarak çalıştı. İ.T.Ü Endüstri Mühendisliği Bölümünde 1978-1983 yılları arasında Araştırma Görevlisi, 1983-2006 yılları arasında ise Öğretim Üyesi olarak çalıştı ve bu süre içinde Dekan Yardımcılığı, Bölüm Başkan Yardımcılığı, Staj Komisyonu Başkanlığı, Fakülte ve Yönetim Kurulu Üyelikleri gibi çeşitli idari görevlerde bulundu ve 2006 yılında emekli oldu. İ.T.Ü.'nün çeşitli fakülte ve enstitülerinde, Hava ve Deniz Harp Okulu'nda ders verdi. 2006-2010 yılları arasında Okan Üniversitesinde Uluslararası Lojistik Bölüm Başkanlığı yaptı, Lojistik Yönetimi Yüksek Lisans ve İngilizce Uluslararası Lojistik programlarını açtı. Halen Maltepe Üniversitesi Uluslararası Ticaret ve Lojistik Yönetimi Bölüm Başkanlığı görevini yürütmektedir. 2001 yılında Lojistik Derneğinin (LODER) Kurucu Başkanlığını yaptı ve halen Yönetim Kurulu Başkanı'dır. 2005 yılında Ulaştırma Bakanlığı için hazırlanan "Türkiye Ulaştırma Ana Plan Stratejisi" Çalışmasının Lojistik Grup Başkanlığını yürüttü. İstanbul Metropolitan Alan Kentsel Tasarım Lojistik Grubunda danışmanlık yaptı. TÜSİAD Dış Ticaret Çalışma Grubu Üyeliği yaptı. Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) Lojistik Konseyi için "Türkiye Lojistik Master Planı için Strateji Belgesi" hazırlama ekibinde çalıştı. "İstanbul Lojistik Ana Planı (ISTLAP)" projesinde eş koordinatör olarak ve "Türkiye Lojistik Master Plan" projesinde danışman olarak görev yaptı. Uzmanlık alanları, Stok ve Depo Yönetimi ile Lojistik Yönetimi ve Tedarik Zinciri Yönetimi olup, bu konularda birçok kurum ve kuruluşa eğitim, proje ve danışmanlık hizmetleri verdi. Çok sayıda ulusal ve uluslararası yayını olup Makine Mühendisleri Odası ve Yöneylem Araştırması Derneği üyesidir. Halen İstanbul Ticaret Odası (İTO) Ulaşım ve Lojistik Alt Komisyonu üyesi ve Kızılay Lojistik A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu üyesidir. Halen TÜBİTAK BİLGEM YTE'nde kısmi zamanlı danışman olarak çalışmaktadır.

Fahrettin AKSAKAL-Üye:

1971 yılında Erzurum'da doğdu. İlk ve orta öğretimin ardından, 1994 yılında İTÜ Elektrik ve Elektronik Mühendisliği'nden mezun oldu. Uzun yıllar kendi şirketinde yazılım projelerini geliştirdi. 2001'de Avrupa'ya yazılım ihracatı gerçekleştirdi. 2006 Yılında Perakende sektörüne geçiş yaptı. Türkiye'nin en büyük yerel zincirinde IT Direktörü oldu. Perakende sektörünün geleneksel sorunlarına işlevsel bilişim ürünleri geliştirdi. Perakende sektörünün tüm süreçlerini verimlilik odaklı ve bütünsel bir anlayışla iyileştirdi. Gelişen e-ticaret kullanımı ile perakende

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Gaz. A.Ş. Metropoli İstanbul
A Blok No. 1E İç Kapı No: 12 Ataşehir / İST.
KOZYATAGI V.D. 291 078 8689

Sayfa 69 / 159

DENGE YATIRIM MENKUL
Halka Açık Yatırım Ortaklığı A.Ş. (EYMO)
ES Nispetiye Cad. No: 10 Kat: 10
34398 Beşiktaş / İST. Tic. Sic. No: 272123
EYMO Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı

Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



sektörünün e-ticaret süreç ve altyapı entegrasyon ve uyumlaştırma çalışmalarını yürüttü. 2010 yılında perakende sektörünün kronik sorunları arasında olan sürdürülebilir tarım ve gıda tedarikine çözüm geliştirmek amacıyla meyve bahçeciliği üzerine araştırma çalışmaları yürüttü. 2012 yılında 5.000 dönüm üzerine kurulu Türkiye'nin yekpare en büyük meyve bahçelerinden birinin yatırımcısı ve işletmecisi oldu. Meyve bahçesi işletmeciliğinde perakende sektörünün beklentilerine uygun olarak sürdürülebilir, kaliteli ve sağlıklı bir işletme yönetimini kurdu ve yönetti. Bahçenin verimli yönetimi için yenilikçi teknolojileri dayalı yöntemlerle üretim ve hasat süreçlerini sayısallaştıracak bilişim altyapısını kurdu. Aksakal, 'tarladan sofraya' anlayışıyla tarımsal üretimden lojistik süreç yönetimine, sürdürülebilir perakende tedarikinden kaliteli ve sağlıklı tarımsal üretime kadar uçtan uca tarımsal üretim zinciri kurdu. Aksakal, küçük tarlalara sahip köylüleri bir araya getirerek kurduğu üretim modeli ile ölçek ekonomisine dayalı, verimli ve sağlıklı meyve üretimi gerçekleştirmenin yanında, köylünün üretim sürecine dahil olmasıyla istihdamı artıracak ve kırsal kalkınmaya katkı sağlayacak bir ekosistem kurdu. Aksakal'ın geliştirdiği bu iş birliği ve güç birliği konsepti ile Yozgat Kadişehri özelinde kentten köye tersine göç başladı. Evli ve 3 kız babası Aksakal, 2024 yılında Denge Yatırım Holding A.Ş. bünyesinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevine başlamıştır.

Alp Eren YAPRAK-Üye:

1982 yılında Kahramanmaraş'ta doğdu. İlkokul ve Ortaokul eğitimini tamamladıktan sonra Adana Fen Lisesi'ni kazanarak lise eğitimini burada tamamladı. Üniversite eğitimini Hacettepe Üniversitesi İngilizce İşletme Bölümü'nde 2004 yılında tamamladıktan sonra aynı üniversitede Üretim Yönetimi ve Sayısal Yöntemler alanında yüksek lisans eğitimine başladı. Yüksek lisans eğitimi devam ederken aynı zamanda Ankara'da dış ticaret alanında profesyonel iş hayatına başladı. Askerlik hizmetini tamamladıktan sonra 2007 yılında Anadolu Grubu Yönetici Adayı Programı kapsamında, Anadolu Grubu Holding Mali İşler Başkanlığı'nda Mali Kontrol Uzmanı olarak çalışmaya başladı. 2011 yılı Eylül ayına kadar Anadolu Grubu Holding bünyesinde İç Denetim Başkanlığı ve İş Geliştirme Başkanlığı departmanlarında görevler aldı. 2011 yılı Eylül ayında Grubun tarım alanındaki uluslararası yatırımları kapsamında Finansal Kontrolör olarak Anadolu Etap Şirketinde çalışma hayatına devam etti. Anadolu Etap Mali İşler, İş Geliştirme, Ticari Kontrol, Satın Alma ve Satis Pazarlama alanlarında üst düzey yönetici pozisyonları üstlendi. Bu süre zarfında, büyük ölçekli bahçe kuruluşları, tesis yatırımları gibi birçok tarım yatırımı ve uluslararası projelerin liderliğini üstlenerek ve çok uluslu ekiplerin yönetimini gerçekleştirdi. Aynı dönemde Bilgi Üniversitesi'nde Hukuk Yüksek Lisansı eğitimini tamamladı. Tarım ve Gıda alanındaki edindiği tecrübeler neticesinde 2021 yılında Gusto Dış Ticaret A.Ş. kurucu ortağı olarak uluslararası gıda ticareti alanında ilk şahsi yatırımını gerçekleştirdi. 2023 yılı Aralık ayında Tropigo Dış Ticaret A.Ş.yi taze meyve ve gıda ticareti alanındaki faaliyetleri doğrultusunda kurucu ortak olarak hayata geçirdi. Uluslararası arenada tarım ürünleri ve gıda ticareti alanında faaliyetlerine devam eden Alp Eren Yaprak, iyi derecede İngilizce bilmektedir.

Ercan GÖKSEL-Üye:

1985 yılında Manisa-Akhisar'da doğdu. İlköğretim eğitimini Manisa'da, lise eğitimini Denizcilik alanında Çanakkale'de tamamladı. Anadolu Üniversitesi Lojistik Bölümü mezunudur. Çalışma hayatına Türkiye – İtalya arasında sefer yapan bir feribot işletmesinde yolcu operasyonlarında başladı. Devamında aynı grubun turizm sektöründe bilet satış organizasyon sorumluluğunu üstlendi, çağrı merkezi departmanını kurdu ve yönetti. 2006-2016 yılları arasında Negmar bünyesindeki İstanbullines Denizcilik, Marmara Denizcilik ve Etis Lojistik gibi grup şirketlerinde satın alma bölümlerini kurdu ve yönetti.

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertaşın Cad. No: 51, Metropol İstanbul
A Blok No: 2E İç Kısım No: 2 Ataşehir / İST.
KOZYATAĞI T.C.: 331 078 6699

Sayfa 70 / 159

Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Grubun Marmara denizinde Ro-Ro işletmeciliği projesini hayata geçiren ekipte yer aldı. 2016 yılında Site Lojistik'te göreve başladı. Liman Operasyonları, Ağır Vasıta Filo İşletmesi, Satın Alma ve İdari İşler bölümlerinden sorumlu Direktör olarak halen görev yapmaktadır. Göksel, Doğu Afrika'da Kenya merkezli olarak Tanzanya ve Uganda bölgelerini de kapsayacak şekilde tropikal meyve ticaretinin satın alma, paketlenme, soğuk depolama, kara ve deniz nakliye operasyonlarının lojistik altyapısını kurdu. Türkiye'den Doğu Afrika'ya meyve ihracatı ve Doğu Afrika'dan Türkiye, Rusya ve Hindistan'a meyve ticareti operasyonlarını kurdu ve yönetti. Evli ve iki çocuk babası Göksel, Mart 2024'te Denge Yatırım Holding bünyesinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak göreve başlamıştır.

Yusuf ÖCALMIŞ -Mali İşler Grup Müdürü

1978 yılında Samsun'da doğdu. Lise eğitimini İstanbul'da Haydarpaşa Lisesi'nde tamamladı. 2001 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun oldu. Muhasebe ve Denetim Tezli Yüksek Lisans eğitimini 2018 yılında Işık Üniversitesi'nde tamamladı. Muhasebe ve Denetim Doktora Programını İstanbul Okan Üniversitesi'nde 2024 yılında tamamladı. 2003-2013 yılları arasında özel sektörde çeşitli şirketlerde yönetim ve organizasyondan sorumlu yönetici olarak çalıştı. 2013-2021 yılları arasında bağımsız denetim ve yeminli mali müşavirlik alanında faaliyet gösteren şirketlerde bağımsız denetçi ve sorumlu denetçi olarak çalışmıştır. 2021 ve sonrasında Mali İşler Müdürü olarak özel sektörde çalışmaya devam etmektedir. Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Ruhsatı, Bağımsız Denetçi Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı bulunmaktadır. Nisan 2024'te Denge Yatırım Holding bünyesinde Mali İşler ve Yatırımcı ilişkileri Grup Müdürü olarak göreve başlamıştır.

14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

ERDAL KILIÇ							
Şirket Ticaret Unvanı	Görevde Bulunduğu Organ	Görevi	Son 5 yıllık dönemde hangi yılda görev aldığı	Göreve halen devam edip etmediği	Şirkette ortaklık payı varsa oranı %	Şirketin dönem sermayesi TL	Ortaklık payı devam ediyor mu?
DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	YÖNETİM KURULU	Yönetim Kurulu Başkanı	2020-2024	DEVAM	12,45	300.000.000	EVET
SİTE LOJİSTİK A.Ş.	YÖNETİM KURULU	Yönetim Kurulu Başkanı	2019-2024	DEVAM	25	27.000.000	EVET
CİHANGİROĞLU NAK. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	MÜDÜRLER KURULU	Genel Müdür	2019-2024	DEVAM	0	6.000.000	-
ZİNCİRPALET PLATFORM LOJİSTİK ANONİM ŞİRKETİ	YÖNETİM KURULU	Yönetim Kurulu Başkanı -Site Lojistik Anonim Şirketi adına-	2022-2024	DEVAM EDİYOR	0	1.000.000,00	

DENGE YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi Cad. Metropol İstanbul
A Blok No: 2E İçişleri No: 2 Ataşehir / İST.
KOZYATIRIM D. 078 6689

Sayfa 71 / 159

Dogrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



HEMA KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	YÖNETİM KURULU	Yönetim Kurulu Üyesi	2019-2022	DEVAM ETMİYOR	0	3.000.000,00	-
METES TELEKOM LİMİTED ŞİRKETİ	MÜDÜR	Müdür	2017-2024	DEVAM	100	50.000,00	EVET
METROBİL TEKNOLOJİ ANONİM ŞİRKETİ	YÖNETİM KURULU	Yönetim Kurulu Üyesi -Denge Yatırım Holding A.Ş. adına-	2023-2024	DEVAM	0	8.500.000,00	-

FAHRETTİN AKSAKAL							
Şirket Ticaret Unvanı	Görevde Bulunduğu Organ	Görevi	Son 5 yıllık dönemde hangi yılda görev aldığı	Göreve halen devam edip etmediği	Şirkette ortaklık payı varsa oranı %	Şirketin dönem sermayesi	Ortaklık payı devam ediyor mu?
DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	YÖNETİM KURULU	Yönetim Kurulu Üyesi	2024	DEVAM	0	300.000.000,00	-
OVABAĞÇE TARIM HAYVANCILIK ENERJİ ÜRETİM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	YÖNETİM KURULU	Yönetim Kurulu Başkanı	2019-2024	DEVAM	100	800.000,00 TL	EVET
OVABAĞÇE MEYVECİLİK ÜRETİM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	YÖNETİM KURULU	Yönetim Kurulu Üyesi	2022-2023	DEVAM ETMİYOR	100	50.000,00	HAYIR
BAHARSUN ENERJİ TARIM HAYVANCILIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	-	-	-	-	33	50.000,00	EVET

MEHMET TANYAŞ							
Şirket Ticaret Unvanı	Görevde Bulunduğu Organ	Görevi	Son 5 yıllık dönemde hangi yılda görev aldığı	Göreve halen devam edip etmediği	Şirkette ortaklık payı varsa oranı %	Şirketin dönem sermayesi	Ortaklık payı devam ediyor mu?
DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	YÖNETİM KURULU	Yönetim Kurulu Üyesi	2019-2024	DEVAM	0	300.000.000,00	-
KIZILAY LOJİSTİK ANONİM ŞİRKETİ	YÖNETİM KURULU	Yönetim Kurulu Üyesi	2020-2024	DEVAM	0	10.000.000,00	-

ALP EREN YAPRAK							
Şirket Ticaret Unvanı	Görevde Bulunduğu Organ	Görevi	Son 5 yıllık dönemde hangi yılda görev aldığı	Göreve halen devam edip etmediği	Şirkette ortaklık payı varsa oranı %	Şirketin dönem sermayesi	Ortaklık payı devam ediyor mu?
DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	YÖNETİM KURULU	Yönetim Kurulu Üyesi	2024	DEVAM	0	300.000.000,00	-

DENGE YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ Sayfa 72 / 159

Atatürk Mh. Ertuğrul Çiğli Sk. Katipol İstanbul

A Blok No: 2B Kat: No: 11 Kat: 11 / 11

KOZYATIRIM V.Ş.Ş. 29 07 2019 6539

Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

DENGE YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

Kuruluş Tarihi: 01.01.2019

Şirketin Kuruluş Yılı: 01.01.2019

Şirketin Kuruluş Yılı: 01.01.2019

Şirketin Kuruluş Yılı: 01.01.2019

Şirketin Kuruluş Yılı: 01.01.2019

Şirketin Kuruluş Yılı: 01.01.2019



TROPİGO DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	YÖNETİM KURULU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	2023-2024	DEVAM	50	50.000,00	EVET
GUSTO DIŞ TİCARET A.Ş.	-	-	-	-	10	100.000,00	EVET

ERCAN GÖKSEL							
Şirket Ticaret Unvanı	Görevde Bulunduğu Organ	Görevi	Son 5 yıllık dönemde hangi yılda görev aldığı	Göreve halen devam edip etmediği	Şirkette ortaklık payı varsa oranı %	Şirketin dönem sermayesi	Ortaklık payı devam ediyor mu?
DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	YÖNETİM KURULU	Yönetim Kurulu Üyesi	2024	DEVAM	0	300.000.000,00	-

YUSUF ÖCALMIŞ							
Şirket Ticaret Unvanı	Görevde Bulunduğu Organ	Görevi	Son 5 yıllık dönemde hangi yılda görev aldığı	Göreve halen devam edip etmediği	Şirkette ortaklık payı varsa oranı %	Şirketin dönem sermayesi	Ortaklık payı devam ediyor mu?
DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ	Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Grup Müdürü	2024	DEVAM	0	300.000.000,00	-

14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

**DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ**
Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi Bulvarı / Beşiktaş / İstanbul
A Blok No: 2E İçişleri No: 1 / Kat: 1 / 1ST.
KOZYATAGI D. 207 078 6639

Sayfa 73 / 159



Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdağı diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağılı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağılı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Yönetim Kurulu üyelerimiz her ay genel kurul toplantısında belirlenen huzur hakkı tutarını almaktadır. 12.07.2024 Genel Kurul Toplantısında belirlenen huzur hakkı tutarı 15.000,00 TL'dir.

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağılı ortaklıklarının ayırdığı olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

DENGE YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ

Atatürk Mh. Ertuğrul Gazi St. Metropol İstanbul
A Blok No: 22 E Blok No: 11 Atasehir / İST.
KOZYATAĞI / D: 33 / 078 6389

Sayfa 74 / 159

Doküman Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Yoktur.

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
ERDAL KILIÇ	YÖNETİM KURULU BAŞKANI	12.07.2025
MEHMET TANYAŞ	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	12.07.2025
FAHRETTİN AKSAKAL	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	12.07.2025
ALP EREN YAPRAK	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	12.07.2025
ERCAN GÖKSEL	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	12.07.2025

08.02.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Ramadan Kumova'nın önceki üyeliği sona ererek ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere yerine Alp Eren Yaprak 17.01.2025 tarihine kadar Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmiştir. (*)

04.03.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Cenk Meriç'in önceki üyeliği sona ererek ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere yerine Fahrettin Aksakal 17.01.2025 tarihine kadar Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmiştir. (*)

15.03.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Oğuz Atalay'ın önceki üyeliği sona ererek ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere yerine Ercan Göksel 17.01.2025 tarihine kadar Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmiştir. (*)

(*) Yönetim kurulu üyeleri 12.07.2024 tarihindeki genel kurulda 1 yıl görev yapmak üzere yönetim kurulu üyeliğine seçilmiştir.

16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yoktur.

16.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sağlanması amacıyla, Şirket, Denetim Komitesi, Risk

DENGE YATIRIM HOLDİNG

ANONİM ŞİRKETİ

Atatürk Mh. Ertuğrullu Cad. Sk. Akatlar Metropolis İstanbul

A Blok No: 25 İç Katı No: 10 Kat: 10 / Kat: 10

KOZYATIRIM LTD. 291 078 6089

Sayfa 75 / 159

Doğrulama Kodu: 2b61f5a0-0568-4953-abd1-ba510aa57c47

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

