

Diğer Borçlar

Şirketimizin kiralama sözleşmeleri gereği alınan depozito tutarları ile şantiye avans ödemelerinden kesilen stopaj ve diğer ödenecek vergi tutarından oluşmaktadır. Şantiye faaliyetleri kapsamında yıllar itibariyle ödenen avans tutarına bağlı olarak ödenecek vergi tutarı da artış göstermiştir.

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Depozito ve teminatlar	1.145.644	406.267	370.293
Diğer borçlar	3.118.969	1.485.074	-
Toplam	4.264.613	1.891.341	370.293

Özkaynaklar:

Şirket'in Özkaynaklar toplamı 2017 yılında 212.936.808 TL, 2018 yılında 248.674.255 TL, 2019 yılında ise 264.843.978 TL olarak gerçekleşmiştir.

Yıllar itibariyle Geçmiş Yıllar Karları hesabında artış gerçekleşmiştir. Şirket 2017 yılında 37.163.514 TL, 2018 yılında 52.951.356 TL ve 2019 yılında 91.194.974 TL kar elde etmiştir.

Mali Oranlar:

Şirket'in seçilmiş mali oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Seçilmiş Mali Oranlar	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Cari Oran ((Dönen varlıklar/Kısa vadeli yükümlülükler)	0,18	0,65	1,39
Likit Oran ((Dönen varlıklar-Stoklar)/Kısa vadeli yükümlülükler)	0,18	0,65	1,39
Nakit Oran ((Hazır değerler+Menkul Kıymetler)/Kısa vadeli yükümlülükler)	0,08	0,21	1,25
Özsermaye Karlılık Oranı (Net kar/Özsermaye)	0,05	0,15	0,07
Kaldıraç Oranı (Toplam borçlar/Aktif)	0,69	0,56	0,15

Şirket'in cari oranı 2019 yılında geçmiş yıllara göre azalmış olmakla birlikte bu durum likiditenin olumsuz olarak etkilenmiş olmasından ziyade kaynakların gayrimenkul projelerimizde kullanılmasından kaynaklanmaktadır. Cari, Nakit ve Likit orana bakıldığında 2017 yılında yüksek olmasına karşın, gayrimenkul projelerimizin başladığı 2018 ve 2019 yılında gerileme gözlenmektedir. Geçmiş yıllarda mevduatta değerlendirilmekte olan nakit, proje geliştirme finansmanında kullanılmıştır. Bunun sonucunda Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerindeki artış ta söz konusu oranlar üzerinde etkili olmuştur. Bu artış proje yatırımları finansmanından kaynaklanmaktadır.

Kaldıraç oranı, Şirket faaliyetlerinin hangi oranda yabancı kaynaklarla finanse edildiğini göstermektedir. Şirket'in 2019 yılı itibarıyla finansal kaldıraç oranındaki artışın nedeni, Şirket'in aktif'in önemli bir kısmını oluşturan Muğla/Bodrum ve İstanbul/Tarayya'da geliştirdiği projelerini kısa vadeli borçlanma aracı ihracı ve banka kredisi olarak yaptığı borçlanmalar ile finans etmesinden kaynaklanmıştır.

10.2. Faaliyet sonuçları

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Ara 2018	1 Ocak – 31 Ara 2017
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	15.083.689	14.400.771	13.934.139
Satışların maliyeti (-)	(4.408.321)	(3.957.584)	(3.346.209)
Brüt (Zarar)/ Kar	10.675.368	10.443.187	10.587.930
Genel yönetim giderleri (-)	(6.616.376)	(5.224.728)	(4.605.380)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	(474.975)	(1.511.096)	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.118.630	546.866	1.111.945
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	(43.938)	(12.160)	(11.771)
Esas faaliyet zararı/(karı)	4.658.709	4.242.069	7.082.724
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	15.047.752	32.395.366	6.539.975
Finansal gider öncesi faaliyet karı/(zararı)	19.706.461	36.637.435	13.622.699
Finansal gelirler	12.833.241	14.142.658	2.411.738
Finansal giderler (-)	(19.196.757)	(12.536.475)	(246.595)
Dönem karı/(zararı)	13.342.945	38.243.618	15.787.842

Önemli Gelir Tablosu Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Satış Gelirleri - Satışların Maliyeti

Şirket'in satış gelirlerinin çok büyük bölümü portföyünde yer alan bağımsız bölümlerin kiralamalarından elde edilen kira gelirinden oluşmaktadır. 2018 ve 2019 yıllarında yaşanan ekonomik konjoktür değişikliği, döviz kuru değişim etkisi sebebiyle kiracılarımızda tahliye, kira tutarında indirim veya sabitleme talepleri kira gelirlerimizin artış oranının olumsuz yönde etkilerken, Yatırım Amaçlı Gayrimenkul portföyümüzün maliyetleri (aidat, Emlak vergisi, elektrik vb. giderlerinde) hissedilir artış meydana gelmiştir.

Genel Yönetim Giderleri

Şirketin genel yönetim giderleri personel giderleri, amortisman giderleri ve itfa payları, vergi, resim ve harçlar, seyahat giderleri, piyasa işlem görme giderleri, danışmanlık giderleri, sigorta giderleri, diğer, enerji giderleri, taşıma giderleri gibi kalemlerden oluşmaktadır. Genel yönetim giderlerimiz, 2018 ve 2019 yıllarında ülke ekonomisinde yaşanan olumsuzlukların etkisi ile artmıştır.

Yatırım Faaliyetlerden Gelirler

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün satış gelirleri ve değerlendirme gelirlerinden oluşmaktadır. 2018 yılı içinde Karaköy binamızın renovasyonu bitmesi ve otel işletmeciliği olarak kira getirisi yaratmaya başlaması sebebiyle yılsonu değerlemesi normal değer artışından olumlu yönde ayrılmış ve ilave değer artışı yatarmıştır.

**DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Kırsaklı Caddesi No:141 Kat:22
34394 Esentepe-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.İ.İ.278 008 0214
www.denizgo.com.tr
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicili No:330263
Çıkarılmış Sermaye:50 000 000 TL



[Handwritten signatures and stamps]

Finansman Gelirleri ve Giderleri

Şirket'in finansman gelirleri banka mevduat faiz geliri vb. elde edilen gelirler ve kur farkı gelirlerinden, finansman giderleri ise finansal borçlanma faiz ve masrafları ile kur farkı giderlerinden oluşmaktadır. Şirketin 2018 ve 2019 yıllarında yürüttüğü iki proje için yaptığı finansmanın maliyetleri 2018 ve 2019 yıllarında ülke ekonomisinde yaşanan olumsuzlukların etkisi ile artmıştır

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

Şirket'in 2019, 2018 ve 2017 yıllarında oluşan sırasıyla 15.083.689 TL, 14.400.771 TL ve 13.934.139-TL tutarındaki satış gelirlerinin tamamına yakını Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde yer alan İstanbul Bahçeşehir AVM, Karaköy Binası ile Ankara Eryaman Göksu AVM, Metrokent Çarşı ve Eryaman Okul Binalarında yer alan bağımsız bölümlerin kiralamalarından elde edilmiştir.

Şirket'in net satış gelirlerinin detayı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2019	%	31.12.2018	%	31.12.2017	%
Konut satışları	-	-	-	-	-	-
Kira Gelirleri	15.083.689	100	14.400.771	100	13.934.139	100
TOPLAM	15.083.689	100	14.400.771	100	13.934.139	100

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 bilgiler

Şirket'in, faaliyet gösterdiği sektör itibarıyla makroekonomik ve jeopolitik gelişmelere, döviz ve faiz oranlarının seyrine hassasiyeti yüksektir. Ayrıca Şirket, sektördeki yoğun rekabet ortamının yarattığı risklere de maruz kalabilmektedir.

2018 yılında, küresel ticaret ve kur savaşları, döviz ve faiz oranlarında yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul ve inşaat sektörüyle birlikte Şirket faaliyetlerini de olumsuz yönde etkilemiştir. Artan inşaat birim maliyetleri ile finansman maliyetleri, Şirket'in gerek operasyonel gerekse de finansal performansı üzerinde baskı oluşturmuştur.

2019 yılında ise, TCMB'nin faiz indirim adımları, kamu bankaları öncülüğünde devreye alınan kampanyalar ile iyileşen finansman koşulları ve KDV ve tapu harçlarında yapılan indirimler, inşaat sektöründe talebi ve yatırımları olumlu yönde etkilemiştir.

Şirket'in 2017, 2018 ve 2019 yıllarına ait ticari faaliyetlerinden sağladığı kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü bulunmamaktadır.

2020 yılının ilk aylarında ise yurt içinde devam eden düşük faiz ortamının, Şirket faaliyetlerini olumlu yönde etkilemesi beklenebilir. Ancak, şubat ayında Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan "Corona Virüsü", gerek küresel gerekse de Türkiye ekonomisi açısından risk yaratmakta olup, Şirket faaliyetlerini olumsuz yönde etkileme ihtimali bulunmaktadır. Diğer yandan, küresel çapta para ve maliye politikalarında hızlı bir şekilde devreye alınan genişlemeci



DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İmza

adımların "Corona Virüsü" kaynaklı riskleri ne ölçüde telafi edeceği, gerek sektör gerekse de Şirket faaliyetleri açısından yakından takip edilecektir.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

31.03.2020 itibarıyla:

Borçluluk Durumu	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.03.2020
Kısa vadeli yükümlülükler	13.163.278	109.671.004	325.907.065	369.261.078
Garantili	-	-	-	-
Teminatlı	5.513.662	107.180.666	324.698.820	365.590.903
Garantisiz/Teminatsız	7.649.616	2.490.338	1.208.245	3.670.175
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	23.860.973	204.981.249	258.147.075	273.720.283
Garantili	-	-	-	0
Teminatlı	23.646.011	185.834.825	213.927.882	205.821.892
Garantisiz/Teminatsız	214.962	19.146.424	44.219.193	67.898.391
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	37.024.251	314.652.253	584.054.140	642.981.361
Özkaynaklar	212.936.808	248.674.255	264.843.978	265.804.103
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Yasal yedekler	3.181.476	3.181.476	3.181.476	3.181.476
Diğer yedekler	159.755.332	195.492.779	211.662.502	212.622.627
TOPLAM KAYNAKLAR	249.961.059	563.326.508	848.898.118	908.785.464

Net Borçluluk Durumu	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.03.2020
A. Nakit	16.401.225	23.484.327	25.013.066	15.908.338
B. Nakit Benzerleri	-	-	-	-
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-	-	-	-
D. Likidite (A+B+C)	16.401.225	23.484.327	25.013.066	15.908.338
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-	-	-	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	5.359.141	-	-	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	-	-	-	-
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-	97.293.322	312.744.285	356.067.909
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	5.359.141	97.293.322	312.744.285	356.067.909
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	21.760.366	73.808.995	287.731.219	340.159.571
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	-	-	-	-
L. Tahviller	-	-	-	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-	-	-	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-	-	-	-
O. Net Finansal Borçluluk (J + N)	21.760.366	73.808.995	287.731.219	340.159.571

Şirket'in 31.03.2020 tarihi itibarıyla; kısa vadeli yükümlülükleri 369.261.078 TL'si olup bunun;

- 356.067.909 TL'si borçlanma aracı ihraçlarından,

Deniz GİRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14 Kat: 2
44470 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278008/021
www.denizgy.com.tr
Mersis No: 0270008021400013
Ticaret Sicil No: 330253
Cikartma No: 50.000.000 TL



[Handwritten signatures]

- 8.704.765 TL'sı ticari borçlardan,
 - 1.023.806 TL'sı ilişkili taraflara ticari ve ticari olmayan borçlardan,
- bakiye kalan 3.464.598 TL'sı ise diğer muhtelif kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Şirketin kısa vadeli yükümlülükleri arasında yer alan borçlanma aracı ihracı kaynaklı borçlar olup ve sürekli yenilenebilen borçlardır. Şirket faiz oranı riski yönetimi için mevcut ekonomik koşullarda uzun vadeli borçlanmak yerine kısa vadeli rotatif borçlanmayı tercih etmiştir.

Kısa vadeli yükümlülükler içinde ikinci en büyük kalemi oluşturan ilişkili olmayan taraflara ticari ve ticari olmayan borçlar ise sözleşmeye bağlanmış uzun vadeli (48 ay vadeli) gayrimenkul alımından kaynaklanan borcun 8.704.765 TL kısmının vadesi yaklaştığı için kısa vadeli olarak sınıflanmıştır. Kısa vadeli yükümlülükler içinde üçüncü en büyük kalemi olan 3.464.598 TL'sı muhtelif kısa vadeli yükümlülük kalemini oluşturan büyük tutarlar olarak 1.475.078 TL'sı ödenecek vergiler ile 1.145.644 TL'sı kira sözleşmeleri gereği alınan depozito bedeli olan yükümlülüklerdir. Bu bakımdan anılan yükümlülükler nedeniyle kısa vadede likidite sıkışıklığına sebep olabilecek bir geri ödeme baskısı bulunmamaktadır.

Şirket'in 31.03.2020 tarihi itibarıyla dönen varlıkları ise 94.225.957 TL olup bunun;

- 15.908.338 TL'sı nakit ve benzerlerinden,
- 77.598.270 TL'sı peşin ödenmiş giderlerden,

Kalan 719.349 TL'si ise diğer muhtelif dönen varlıklardan oluşmaktadır.

Şirket yönetimi kısa vadeli nakit ihtiyaçları için; mevcut nakdin, ticari alacaklardan gerçekleştirilecek tahsilatların ve stokta yer almaya devam eden gayrimenkullerin satışından elde edilecek gelirlerin kullanımı ve gerekli durumlarda ilave kredi kullanmak suretiyle yönetecektir. Ayrıca işbu bedelli sermaye artırımından elde edilecek fonun da kısa vadeli yükümlülüklerin karşılanmasında ilave bir rahatlama sağlayacağı düşünülmektedir.

11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Toplam dönen varlıklar	58.948.055	71.737.928	18.279.772
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	325.907.065	109.671.004	13.163.278
Net İşletme Sermayesi	(266.959.010)	(37.933.076)	5.116.494

Şirket'in işletme sermayesi "Dönen varlıklar – Kısa vadeli yükümlülükler" olarak hesaplanmakta olup 31.12.2019 tarihli finansal tablolara göre; Şirketin "Net İşletme Sermayesi" (266.959.010) TL olup, net işletme sermayesi yeterli değildir. Şirket'in hali hazırda geliştirdiği iki gayrimenkul projesi kapsamında inşaat faaliyetlerini kısa vadeli borçlanma ile fonlamasının etkisi net işletme sermayesize olumsuz yansımaktadır. Bununla birlikte Şirket'in faaliyetlerinden yaratacağı fonlar, ticari alacakların tahsili, kısa vadeli borçlanma, projelerden satışlar ve gerçekleşmesi hedeflenen bedelli sermaye artışı ile cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi ihtiyacı karşılanması hedeflenmektedir.

**DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Etiler İşletme Vad. No:141 Kat:2
34398 Esentepe-İSTANBUL
Etiler Mahallesi, V.D.:278 008 0274
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330253
Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL



55

[Handwritten signature]

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde yer alan bağımsız bölümlerin kiralamalarından düzenli kira geliri elde edilmektedir.

Şirketin geliştirmekte olduğu gayrimenkul projelerinden Le Chic Bodrum projesinin büyük kısmı tamamlanmış ve satış sürecine başlanmış olup, 30.06.2020 tarihi itibarıyla toplamda 13 adet bağımsız bölümün 69.153.260 TL karşılığı satış vaadi sözleşmesi ile satışı yapılmıştır.

Şirketin geliştirmekte olduğu gayrimenkul projelerinden Le Chic Tarabya projesinde inşaat süreci devam etmekte olup, henüz satış sürecine başlanmamıştır.

Gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerinden biri konut satış rakamlarıdır. Ülkemizde demografik etmenler ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjoktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. 2019 yılında konut satış rakamları bir önceki seneye göre azalış gösterse de özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptıkları indirimler ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yapmışlardır. Sektörün 2020 yılında 2019'a göre daha canlı bir eğilim göstermesi beklenmektedir.

Diğer yandan, Aralık 2019'da Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19, gerek küresel gerekse Türkiye ekonomisi açısından belirsizlik yaratmaktadır. Artan aşağı yönlü risklere karşı, başta gelişmiş ülkeler olmak üzere son döneme ülkelerin maliye ve para politikası önlemlerini hızlı bir şekilde devreye aldıkları görülmektedir. COVID-19 nedeniyle genel ekonomi üzerinde artan risklerin inşaat sektörüne olası etkileri ve buna karşı alınacak önlemler, sektörün ve Şirket'in büyüme performansı açısından önem arz etmektedir.

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

İşbu izahnamenin 5 no'lu maddesinde belirtilen riskler dışında, finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

13.2 İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri

Yoktur.

13.3 İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar

Yoktur.

13.4 Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.



DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Cad. No:141 Kat:27
34394 Etiler/Beşiktaş-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0274
www.denizgaya.com.tr
Mersis No:027800802400013
Ticaret Sicil No:320253
Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL

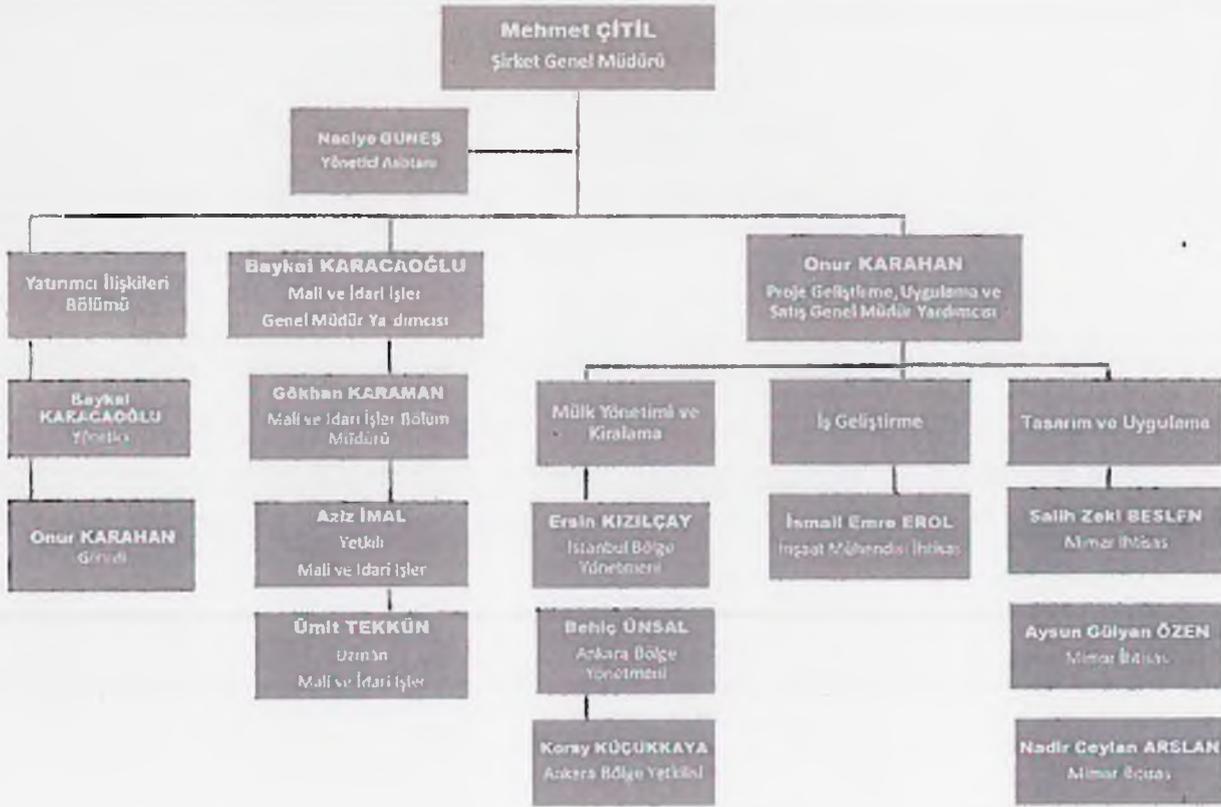
[Handwritten signatures and stamps]

13.5 Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama Yoktur.

13.6 Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1 İhraççının genel organizasyon şeması



DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22
34398 Beşiktaş - İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 278 006 021
www.denizgyo.com.tr
Mersis No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330253
Çıkarılmış Sermayesi: 50.000.000 TL

[Handwritten signatures and stamps]

14.2 İdari yapı

14.2.1 İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Görev süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Tanju KAYA	Yönetim Kurulu Başkanı	Büyükdere Cad No:141 K:22 Esentepe Şişli/ İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkanı	Denizbank A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 3 yıl	Yoktur	Yoktur
Mehmet AYDOĞDU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Büyükdere Cad No:141 K:22 Esentepe Şişli/ İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Denizbank A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı	3 yıl / 3 yıl	Yoktur	Yoktur
Ali Murat DİZDAR	Yönetim Kurulu Üyesi	Büyükdere Cad No:141 K:22 Esentepe Şişli/ İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi	Denizbank A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı	3 yıl / 3 yıl	Yoktur	Yoktur
Mehmet ÇİTİL	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür	Büyükdere Cad No:141 K:22 Esentepe Şişli/ İSTANBUL	Genel Müdür	Deniz Portföy A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 3 yıl	Yoktur	Yoktur
Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Büyükdere Cad No:141 K:22 Esentepe Şişli/ İSTANBUL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Mimarlık	3 yıl / 3 yıl	Yoktur	Yoktur
Sinan KAFADAR	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Büyükdere Cad No:141 K:22 Esentepe Şişli/ İSTANBUL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Danışmanlık	3 yıl / 3 yıl	Yoktur	Yoktur

14.2.2 Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi

Yönetimde söz sahibi personel, ihraççının, yönetim veya denetim organlarının üyesi olmadığı halde, doğrudan ya da dolaylı olarak ihraççı ile ilişkili içsel bilgilere düzenli erişen ve ihraççının gelecekteki gelişimini ve ticari hedeflerini etkileyen idari kararlar verme yetkisi olan kişiler olup, bu bölümde istenen bilgilerin verilmesinde aşağıda yer alan tablo içeriğinin kullanılması mümkündür.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Mehmet ÇİTİL	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Büyükdere Cad No:141 K:22 Esentepe Şişli/ İSTANBUL	Genel Müdür	Yoktur	Yoktur
Onur KARAHAN	Genel Müdür Yrd. (Proje Geliştirme, Uygulama ve Satış)	Büyükdere Cad No:141 K:22 Esentepe Şişli/ İSTANBUL	Genel Müdür Yrd. (Proje Geliştirme, Uygulama ve Satış)	Yoktur	Yoktur
Baykal KARACAOĞLU	Genel Müdür Yrd. (Mali ve İdari İşler)	Büyükdere Cad No:141 K:22 Esentepe Şişli/ İSTANBUL	Genel Müdür Yrd. (Mali ve İdari İşler)	Yoktur	Yoktur

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

Yoktur.

DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad No:141 Kat:22
Esentepe-İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278 002 0274
www.denizgyo.com.tr
Merkezi Tel: 027 800 802 1400013
Ticaret Sicili No: 30263
Çıkarılmış Sermaye: 80.000.000 TL



Handwritten signatures and stamps.

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:

...Mevcut Yönetim Kurulu Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Tanju KAYA	Yönetim Kurulu Başkanı
Mehmet AYDOĞDU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Ali Murat DİZDAR	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet ÇİTİL	Yönetim Kurulu Üyesi – Genel Müdür
Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Sinan KAFADAR	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel

Adı Soyadı	Görevi
Mehmet ÇİTİL	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür
Onur KARAHAN	Genel Müdür Yrd. (Proje Geliştirme, Uygulama ve Satış)
Baykal KARACAOĞLU	Genel Müdür Yrd. (Mali ve İdari İşler)

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

Tanju KAYA (Yönetim Kurulu Başkanı):

1985'de Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun oldu. 1986 yılında Pamukbank'ta başladığı bankacılık kariyerine sırası ile Türk Ekonomi Bankası, Marmara Bank ve Alternatif Bank'ta devam etti. 1994-1997 yıllarında Bank Ekspres'te Şube Müdürü olarak görev yaptı. 1997'de kuruluş günlerinde DenizBank A.Ş.'ye geçerek Ankara Şube Müdürü oldu. 2002 yılı başında İç Anadolu Bölge Müdürlüğünü üstlenen Kaya, görevini Temmuz 2003'den itibaren DenizBank A.Ş.'de Yönetim Hizmetleri Grubu Genel Müdür Yardımcısı olarak sürdürmektedir.

Mehmet AYDOĞDU (Yönetim Kurulu Başkan Vekili):

1968 doğumlu olan Aydoğdu, Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi'nden mezun oldu. Bankacılık kariyerine 1996 yılında başladı. 2002 yılında DenizBank A.Ş.'ye katıldı. Halen, DenizBank A.Ş.'de Ticari Bankacılık ve Kamu Finansmanı Grubu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.



DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Cad. No:1-11 Kat:22
43100 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 278 008 8214
www.denizgyo.com.tr
Mersis No: 0278009021400013
Ticaret Sicil No: 330253
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL

(Handwritten signatures and stamps)

Ali Murat DİZDAR (Yönetim Kurulu Üyesi):

1960 doğumlu olan DİZDAR, 1982 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde Hukuk alanında Lisans, 1985 yılında Özel Hukuk Bölümü Yüksek Lisans eğitimini tamamlamıştır.

Kariyerine 1982 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde Asistan olarak başlayan Ali Murat DİZDAR, 1990-1998 yılları arasında Altheimer & Gray Şirketi'nde Hukuk Müşaviri, 1998-2001 yılları arasında Birleşik Türk Körfez Bankası'nda Hukuk Bölümü Müdürü, 2001 yılında Osmanlı Bankası'nda Hukuksal Danışmanlık Birim Yöneticisi, 2002 yılında Taib Yatırımbank'ta Hukuk Müşavirliği ile Risk Yönetim Komitesi Başkanlığı görevlerini üstlenmiştir.

2002-2003 yılları arasında DenizBank A.Ş. Hukuk Bölümü'nde Hukuk Kurumsal Bölüm Müdürü, 2003-2010 yılları arasında Hukuk Bölümü'nde Hukuk Grup Müdürlüğü görevlerini üstlenmiş olup, 2010'dan itibaren DenizBank A.Ş.'de Hukuk Baş Müşaviri olarak görevini sürdürmektedir.

Mehmet ÇİTİL (Yönetim Kurulu Üyesi – Genel Müdür):

1987 yılında İTÜ Mimarlık fakültesi Mimarlık Bölümü'nü, 1988 yılında İ.Ü İşletme Fakültesi, İşletme İktisadı Enstitüsü, İşletmecilik İhtisas Programı'nı bitirdi.

1988 yılında İnterbank A.Ş. de İnşaat Bölümünde işe başladı. Mayıs 1997 de DenizBank'ın kurucu ekibiyle birlikte İnşaat Emlak Grup Müdürü olarak DenizBank A.Ş. transfer oldu.

Mart 2013 yılında SPK' dan Değerleme Uzmanlığı Lisansı'nı aldı. 2009-2013 yılları arasında mevcut görevinin yanı sıra bankanın iştiraki olan PUPA A.Ş.'de yönetim kurulu üyeliği yaptı. 26 Aralık 2013' de Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne Genel Müdür olarak atanmıştır ve görevini sürdürmektedir.

Muharrem Faik ÖZTUNÇ (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi):

1987 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Bölümünden derece ile mezun oldu. Ardından İstanbul Üniversitesi Para ve Banka Bölümünde Yüksek Lisans ve Doktora eğitimlerini tamamladı. 1987-2000 yılları arasında Koç Holding'de Yetiştirme Elamanı-Denetim Uzmanı ve Koordinatör Yardımcısı olarak çalıştı.

2000 yılında Tofaş-Fiat Grubu ve Otosan-Ford Grubu Bölge Pazarlama Şirketleri'nin Koç Holding ile bileşmesi projesini yürüttü. Koç Holding'e bağlı Birmot Şirketi kuruluşunu yaparak Genel Müdür Baş Yardımcısı olarak atandı. 2005 yılına kadar otomotiv sektöründe hizmet veren Birmot şirketinde çalıştı. 2005 yılında Birmot şirketinden yine Koç Holding bünyesinde yer alan Divan şirketine Genel Müdür Yardımcısı olarak şirketin yeniden yapılanması sürecini yürütmek üzere atandı.

2015 yılında idari görevlerinin bıraktı ve yine aynı şirket bünyesinde Danışmanlık hizmeti vermektedir.

Sinan KAFADAR (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi):

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

DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 278008021400013
Mersis No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330283
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL



[Handwritten signature]

projeleri ve eğitim yapıları ile ofis binaları konusundaki mimari ve iç mimari projeler üretmeye devam etmektedir

Onur KARAHAN (Proje Geliştirme, Uygulama ve Satış Genel Müdür Yardımcısı)

1985 İstanbul doğumlu olan KARAHAN, 2008 yılında İTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü, 2009 yılında İTÜ Mimarlık Bölümü'nü bitirdi. 2016 yılında SPK' dan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı'nı aldı. Çalışma hayatında inşaat ve gayrimenkul sektöründe yöneticilik deneyimlerinin ardından 2014 yılında Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye katıldı ve 2018 yılından itibaren Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Baykal KARACAOĞLU (Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı)

Aralık.2013 tarihinden itibaren Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcılığı görevini sürdürmektedir. 2006-2013 yılları arasında Deniz Yatım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdürlük, 2004- 2005 tarihleri arasında Genel Müdürlük Vekilliği, 1997-2004 yılları arasında Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde Mali ve İdari İşler Müdürlüğü görevini sürdürmüştür. 1995-1997 yılları arasında Demirbank A.Ş. Bütçe Mali Kontrol Denetim Yetkilisi, 1989-1995 yılları arasında Etibank A.Ş. Mali Tahlil ve Risk İzleme Uzmanlığı görevlerinde bulunmuştur. Yeditepe Üniversitesi'nden Finans-Pazarlama Yüksek Lisansı, Marmara Üniversitesi'nden Sermaye Piyasaları ve Borsa Yüksek Lisansı ve İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden Lisans sahibidir.

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:

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel	Son Beş Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirket Unvanı	Sermaye Payı (% TL)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
Tanju KAYA	DenizBank A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı	Yoktur	Devam ediyor
Mehmet AYDOĞDU	DenizBank A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı	Yoktur	Devam ediyor
Ali Murat DİZDAR	DenizBank A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı	Yoktur	Devam ediyor
Mehmet ÇİTİL	-	Yoktur	Devam ediyor
Muharrem Faik ÖZTUNÇ	-	Yoktur	Devam ediyor
Sinan KAFADAR	METEX Design mimarlık	Yoktur	Devam ediyor
Onur KARAHAN	-	Yoktur	Devam ediyor
Baykal KARACAOĞLU	-	Yoktur	Devam ediyor
Z.Gökhan KARAMAN	-	Yoktur	Devam ediyor

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

DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Cad.No:141 Kat:5
Etiler Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No:273 008 0214
V.D.:273 008 0214
www.denizgyo.com.tr
Maraş No:0278008021400013
Ticaret Sicili No:330253
Çıkarılmış Sermaye:50 000 000 TL



[Handwritten signature]

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 uyumsuzluk 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.

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 ihraççıdaki 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.

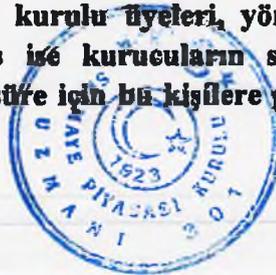
14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi

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.

**DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 2
34398 Beşiktaş/İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 278 008 0214
www.denizgay.com.tr
Mersis No: 02780002021400013
Ticaret Sicil No: 330253
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL



62

[Handwritten signatures and stamps]

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

Şirketin üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür, genel müdür yardımcıları ve müdürlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmakta olup, toplamı 2.219.859 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 bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

31 Aralık 2019, 2018 ve 2017 tarihleri itibari ile çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar içerisinde muhasebeleştirilen kıdem karşılığı tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2018	2019
Kıdem Karşılığı	214.962	282.068	252.042

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı tavanı aylık 6.379,86 TL

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı tavanı aylık 5.434,42 TL

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı tavanı aylık 4.732,48 TL'dir.

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	Görevi	Görev süresi / Kalan Görev Süresi
Tanju KAYA	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl / 3 yıl
Mehmet AYDOĞDU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 yıl / 3 yıl
Ali Murat DİZDAR	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 3 yıl
Mehmet ÇİTİL	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	3 yıl / 3 yıl

Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 3 yıl
Sinan KAFADAR	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 3 yıl
Onur KARAHAN	Genel Müdür Yardımcısı (Proje Geliştirme, Uygulama ve Satış)	-
Baykal KARACAOĞLU	Genel Müdür Yardımcısı (Mali ve İdari İşler)	-
Z. Gökhan KARAMAN	Bölüm Müdürü (Mali ve İdari İşler)	-

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

İhraççı'nın oluşturmuş olduğu komiteler ve bu komitelerde görevlendirilen kişiler aşağıdaki gibidir:

Denetim Komitesi	Başkan	Muharrem Faik ÖZTUNÇ	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
	Üye	Sinan KAFADAR	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Kurumsal Yönetim Komitesi	Başkan	Sinan KAFADAR	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
	Üye	Tanju KAYA	(Yönetim Kurulu Başkanı)
	Üye	Mehmet AYDOĞDU	(Yönetim Kurulu Başkan Vekili)
	Üye	Baykal KARACAOĞLU	(Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticisi)

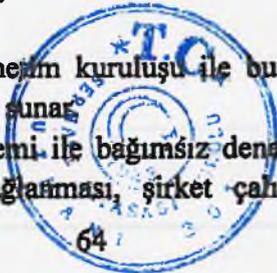
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Başkan	Muharrem Faik ÖZTUNÇ	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
	Üye	Ali Murat DİZDAR	(Yönetim Kurulu Üyesi)

Oluşturulan komitelerin görev tanımları aşağıdaki gibidir:

Denetimden Sorumlu Komite

- Şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarını gözetir.
- Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetleri belirler ve yönetim kurulunun onayına sunar.
- Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve

DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağcıbaşı Cad. No: 141 Kat: 22
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.: 278 008 0214
www.denizgyg.com.tr
Mersis No: 08780078021400013
Ticaret Sicil No: 330251



Handwritten signatures and stamps.

bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirler.

- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Denetimden Sorumlu Komite, ilgili dönem içerisinde beş adet karar alıp, Yönetim Kuruluna sunmuştur.

Komite, Şirket'in finansal tablolarının, Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ve izlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak düzenlendiği ve Şirket'in finansal durumunu doğru bir şekilde yansıttığı yönündeki kanaatinin Yönetim Kuruluna bildirilmesi hususunda üç aylık periyotlarda dört adet rapor hazırlamıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

- Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar.
- Risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi, ilgili dönem içerisinde altı adet rapor hazırlayıp Yönetim Kuruluna sunmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, şirketin kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla eğer varsa oluşan çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna Kurumsal Yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını koordine eder. Yönetim kurulunun yapılması gereği ayrı bir "Aday Gösterme Komitesi" ve "Ücret Komitesi" oluşturmadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Komite, başkanı bağımsız yönetim kurulu üyesi olan üç yönetim kurulu Üyesi ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticisinden oluşmuştur.

16.4 İhraççının Kurul'un kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanması" başlıklı 5'inci maddesi kapsamında üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabidir.

Şirket, II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim ilkelerinden uygulanması zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin tamamına uyum sağlamaktadır. Şirket, uygulanması zorunlu olmayan ilkelerin çoğuna uyum sağlamış ve uygulamaya geçirmiştir. Diğer ilkelere uyum için çalışmalar yapılmaktadır.

DENİZ GAYE İMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Mahallesi, No:141 Kat:22
Etiler, Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 278 008 0214
www.denizgaye.com.tr
Mersis No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330253
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL



65

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10/01/2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanan Şirket Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP Platformu üzerinden, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmıştır. Raporlar Faaliyet Raporu ekinde yatırımcılara sunulmuş olup ilgili raporlara ayrıca KAP'ta (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/815653>) ve Şirket'in Kurumsal internet sitesinden (https://www.denizgyo.com.tr/sites/1/upload/files/DZGYO-Faaliyet_Raporu_31.12.2019-1351.pdf) ulaşılabilir.

16.5 Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi

Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün başlıca görevleri aşağıdaki gibidir:

- Yatırımcılar ile Şirket arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dâhil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün yöneticisi Baykal KARACAOĞLU'dur (Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı-700354 ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı-200363).

Yatırımcı İlişkileri Bölümü iletişim telefonları: 0(212) 348 57 45 – 0(212) 348 57 46,
Yatırımcı İlişkileri Bölümü iletişim e-posta adresi: denizgyo@denizbank.com

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1 İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama

Şirket'in personel sayısı 31.12.2017 tarihinde 12 kişi, 31.12.2018 tarihinde 17 kişi ve 31.12.2019 tarihi itibarıyla 15 kişidir. Personel sayılarındaki değişiklikler Şirket faaliyetlerini etkilemeyen personel hareketliliğidir.

17.2 Pay sahipliği ve pay opsiyonları

17.2.1 Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.



66

DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Cad. No:141 Kat:2
3334 Esentepe-İSTANBUL
Tic. Sicil No:278 008 021
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:0278009021400013
Ticaret Sicil No:330253
Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL

Handwritten signatures and stamps.

17.2.2 Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi

Yoktur.

17.2.3 Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

18.1 İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

30.06.2020 Tarihli Genel Kurul Toplantısı İtibarıyla Sermaye Payı / Oy Hakkı

Ortağın Adı Soyadı	Grubu	(TL)	(%)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	A	5.000	0,01 %
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	B	38.513.507	77,03 %
Diğer (Halka Açık)	B	11.482.493	22,96 %
Toplam		50.000.000	100,00 %

İzahname tarihi itibari ile Sermaye Payı / Oy Hakkında bir değişiklik olmamıştır.

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Şirket'in nihai ana ortağı, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin kontrolünü elinde bulunduran Denizbank A.Ş.'nin sermayesinin %100'ünü temsil eden payların sahibi Emirates NBD Bank PJSC ("Emirates NBD")'dir.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin ortaklık yapısı:

Ortağın Adı Soyadı	(TL)	(%)
DenizBank	149.978.500	99,99 %
Diğer	21.500	0,01 %
Toplam	150.000.000	100.00 %

DenizBank A.Ş.'nin Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı Soyadı	(TL)	(%)
Emirates NBD Bank PJSC	5.696.099.996	100,00 %
Diğer	4	0,00 %
Toplam	5.696.100.000	100,00 %

DENİZ YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Cad.No:14 Kat:22
10130 Beşiktaş-İSTANBUL
Tic Sicil No: 273066/0214
www.denizyati.com.tr
Tic Sicil No: 273066/0214
Tic Sicil No: 273066/0214



Handwritten signatures and stamps.

18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi

Yoktur.

18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri

Yoktur

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1 İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama

İlişkili taraflardan ticari alacak bulunmamaktadır.

İlişkili taraflara ticari borçlar:

Uzun vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Denizbank A.Ş.	198.690.898	160.800.625	-
Toplam	198.690.898	160.800.625	-

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde proje geliştirmek üzere, bu parseller üzerindeki Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile tesis edilmiş hak ve yükümlülükler sahibi DenizBank A.Ş. ile imzalanan devir sözleşmesi ile 48 ay vadeli 47 milyon Amerikan Doları karşılığı devir alınarak "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır.

Ana ortağımız Denizbank A.Ş. ile yapmış olduğumuz sözleşmeye göre 31 Aralık 2022 tarihinde sona erecek bir ödeme planı mevcuttur. Sözleşmeye göre Denizbank A.Ş.'ye olan borcumuz 45 milyon ABD Doları tutarındadır ve %1.06 faiz oranı ile vade sonunda 47 milyon ABD Doları tutarında ödeme yapılmış olacaktır. Faiz oranı sözleşme tarihindeki 45 milyon ABD Doları'nın vadeye kadar toplam 47 milyon ABD Doları olarak ödenmesi neticesinde hesaplanan iç verim oranını temsil etmektedir.

Sözleşme süreci boyunca Denizbank A.Ş.'ye yapılacak olan ödemeler, ödeme tarihlerinde geçerli olacak döviz kurları ile değil, sözleşmede belirlenmiş ve sabitlenmiş olan döviz kurlarından gerçekleştirilecektir. Bu nedenle, sözleşme kendi içinde bir forward türev işlem barındırmaktadır. Söz konusu işlemin yarattığı gerçeğe uygun değer farkı da ticari borçların kaleminin içinde muhasebeleştirilmektedir. 30.06.2020 itibariyle sözleşmeye gereği herhangi bir ödeme yapılmamıştır.



69

DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kadıköy Cad. No: 131 Kat: 2
34394 Beşiktaş-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.: 278 008 0214
www.dunizyog.com.tr
Mersis No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330253
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL

[Handwritten signatures and stamps]

İlişkili taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli borçlanmalar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (1)	659.294	807.140	-
Toplam	659.294	807.140	-

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (1)	231.870	79.570	-
Toplam	231.870	79.570	-

Uzun vadeli borçlanmalar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Denizbank A.Ş. (2)	2.461.006	-	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (1)	-	142.980	-
Toplam	2.461.006	142.980	142.980

(1) Deniz Finansal Kiralama A.Ş. aracılığıyla, yapılan kiralama sözleşmelerine ilişkin tutarlardır.

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

İlişkili taraflarla yapılan alım satım kiralama vb. işlemler

Şirketin izahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ilişkili taraflarla olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	287.373	364.558	185.723
Denizbank A.Ş. (kira gideri)	-	91.818	71.666
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	97.370	39.326	38.940
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtmaları)	51.941	42.068	-
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	15.538	21.274	526
Denizbank A.Ş. (İç Kontrol gideri)	16.000	16.000	16.000
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	3.148.326	1.081.894	63.689
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	2.039.426	381.559	7.038
İntertech Bilgi İşlem ve Paz. Tic. A.Ş. (e-defter uygulaması ücreti)	3.967	5.007	4.683
Toplam	5.659.941	2.043.504	388.265

İlişkili taraflardan alınan gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Denizbank A.Ş. (Faiz gelirleri)	3.191.338	1.509.101	1.323.943
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	855.102	567.632	498.598
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Diğer Gelirler)	453	-	75.105
Toplam	4.046.893	2.076.733	1.897.646

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler Ortaklığı A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22
34394 Esentepe-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.O.:278 008 0214
www.denizgyo.com.tr



[Handwritten signatures and initials]

Üst Yönetime Sağlanan Faydalara İlişkin Giderler

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.219.859	2.090.227	1.587.592
Toplam	2.219.859	2.090.227	1.587.592

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

Dönem	Net Satış Hasılatı	Satışlar, Kira Gelirleri, Faaliyet Gelirleri	Net Satış Hasılatına Oran
01 Ocak – 31 Aralık 2019	15.083.689	4.046.893	26,83%
01 Ocak – 31 Aralık 2018	14.400.771	2.076.733	14,42%
01 Ocak – 31 Aralık 2017	13.934.139	1.897.646	13,62%

Dönem	Net Satış Hasılatı	Alımlar, Kira Giderleri, Finansman Giderleri	Net Satış Hasılatına Oran
01 Ocak – 31 Aralık 2019	15.083.689	5.659.941	37,52%
01 Ocak – 31 Aralık 2018	14.400.771	2.043.504	14,19%
01 Ocak – 31 Aralık 2017	13.934.139	388.265	2,79%

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirketin çıkarılmış sermayesi 50.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 50.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Sermayenin tamamı ödenmiştir.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL'dir

20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi

Sermayenin tamamı, nakit ve karpayından karşılanarak ödenmiştir.



(Handwritten signatures and stamps)

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Fiili dolaşımda bulunan paylar	7.217.789	5.558.548	4.308.306
Geri alınan Paylar	-	(763.287)	-
Toplam Sermaye	50.000.000	49.236.713	50.000.000
Fiili Dolaşım Oranı (%)	14,44 %	11,29%	8,62%

20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi

Yoktur.

20.5. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi

Yoktur.

20.6. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi

Yoktur.

20.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi

Yoktur.

20.8. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar

Yoktur.

20.9. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.



(Handwritten signatures and stamps)

20.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler

Şirket esas sözleşmesinin tam metnine <https://www.denizgyo.com.tr/> ve KAP'ın internet sitesi olan www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılması mümkündür.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin imza yetki işlemleri 14.04.2017 tarih ve 9306 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 223. ve 224. sayfalarında yayınlanan 30.03.2017 tarih ve 2 nolu Temsiline İlişkin İç Yönergesi kapsamında düzenlenmiştir.

Şirket'in temsil ve ilzam etmeye yetkili imza sahipleri, Birinci (1.) Derece, İkinci (2.) Derece ve Üçüncü (3.) Derece imza yetkilileri olarak üç gruba ayrılmıştır.

- Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdürün imza yetkisi: Birinci (1.) Derece,
- Genel Müdür Yardımcılarının imza yetkisi: İkinci (2.) Derece,
- Müdürlerin imza yetkisi: Üçüncü (3.) Derece,

Şirketimizi taahhüt altına sokan ve ilzam eden her türlü belge, senet, vekaletname ve sözleşmelerin muteber olabilmesi için, Şirketimiz tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için bunların Şirket unvanı altına konmuş ve şirketi ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

Şirketimiz, bilcümle işlerinde Şirket unvanı ve/veya Şirket kaşesi (ismi) üzerine Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi ikisinin vaz edeceği Birinci (1.) Derece müşterek imzaları ile Şirket'i en geniş şekilde temsil ve ilzam yetkisine haizdir.

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri

Şirketin amaç ve faaliyetleri esas sözleşmenin "Amaç ve Konu" başlıklı 5'inci maddesinde aşağıda yer aldığı şekilde belirlenmiştir.

"Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır."

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri

Esas sözleşmenin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca "Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzama, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az beş (5) ve en çok yedi (7) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Cad. No: 22
34399 Esentepe-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.C.: 278 008 0214
www.denizgyo.com.tr
Merkezi Sicil No: 2780021400013
Ticaret Sicil No: 330253
Gözetim Sicil No: 278 000 71



Handwritten signatures in blue ink.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulur. Ancak yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulamaması durumunda, Kurumsal Yönetim Komitesi bu komitelerin görevlerini yerine getirir.

Komiteler, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yapılırlar.

Yönetim Kurulu her zaman komitelerin görev ve çalışma alanlarını yeniden belirleyebileceği gibi üyeliklerinde de gerekli gördüğü değişiklikleri yapabilir.

20.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi

Şirketin esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesinde "Şirketin çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup, her biri 1 TL itibari değerinde (A) grubu 5.000 adet ve (B) grubu 49.995.000 adet olmak üzere toplam 50.000.000 adet paya ayrılmıştır. A ve B grubu paylar hamiline yazılıdır. Yeni imtiyazlı pay çıkarılması yasak olup sermaye artırımını yoluyla yeni pay ihraç edilmesi halinde bu paylar B grubu olarak çıkarılır."

Şirketin esas sözleşmesinin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca: "Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür."

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

Şirketin esas sözleşmesinin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca: "Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir.

DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil Sicil No: 274145
Etiler Cad. No: 14 Kat: 22
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Zincirlikuyu V.C.: 278 008 0244
www.denizgyo.com.tr
Mersis No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330253
Sermaye: 50.000.000 TL



Handwritten signatures and initials in blue ink.

Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.”

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi

Şirket esas sözleşmesi 22. maddesine göre;

Genel kurullar, olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Şirket Esas sözleşmesi 24.maddesine göre, Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri saklıdır. Gerekli takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağırılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Şirket Esas sözleşmesi 23.maddesi uyarınca, Şirket'in Genel Kurul Toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin Genel Kurul Toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak Elektronik Genel Kurul Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm Genel Kurul Toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak “pay sahipleri çizelgesi”ne göre hazırlar. Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir. Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

20.17. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar

Pay devirleri SPKn ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır.

Şirket esas sözleşmesinin 9. maddesine göre, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

DEMİZ GAYRİMENKUL
ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 71 Kat: 2
34394 Esentepe-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.B.: 278 008 0214
www.demizgyo.com.tr
Mersis No: 0878008021400013



Handwritten signatures in blue ink.

20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

İzahname tarihinden önceki iki yıl içerisinde taraf olduğu olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzalanan sözleşmeler dışındaki önemli sözleşme bulunmamaktadır.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurul'un muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları

Şirketin Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2019, 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihli finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.denizgyo.com.tr ve www.kap.org.tr internet adreslerinde ve yer almaktadır.

22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Sorumlu Denetçi Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
1 Ocak 2017-31 Aralık 2017	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Yaşar BİVAS, SMMM	Olumlu
1 Ocak 2018-31 Aralık 2018	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Yaşar BİVAS, SMMM	Olumlu
1 Ocak 2019-31 Aralık 2019	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Yaşar BİVAS, SMMM	Olumlu

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade

Yoktur.



DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
Büyükdere Cad. No: 11/1 Kat: 22
34398 Esentepe - İSTANBUL
Zincirlikuyu V.Ş. No: 278 008 0219
www.denizgyo.com.tr
Mersis No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330253
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL

(Handwritten signatures and stamps)

22.4. Proforma finansal bilgiler :

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu :

Yoktur.

22.6 İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi

Yönetim Kurulunun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır.

Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve ilgili mevzuat düzenlemeleri ile Şirket Esas Sözleşmesinin kar dağıtım ve ilgili maddeleri çerçevesinde oluşması halinde Şirket dağıtılabilir net kârından Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci kâr payı dağıtılması esas alınır.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

- Şirketin kârlılık durumunu,
- Şirketin sermaye yapısı
- Pay sahiplerimizin beklentileri,
- Şirketin büyüme hedefi,
- Şirketin piyasa değeri,

- Ulusal ve uluslararası ekonomik şartlar ve finansal piyasaların durumu, arasındaki hassas dengenin bozulmamasını dikkate almak suretiyle, oluşması halinde Şirket dağıtılabilir net kârını, nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi ve/veya yedeklere ayrılması şeklinde dağıtılmasını Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir "Kâr Dağıtım Politikası" benimsemiştir.

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Kar payı avansı dağıtım hususuna Şirket Esas Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

22.7 Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade

İhraççı Tarafından Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler

Şirket'in 31.12.2019 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde yer alan bağımsız bölümlerin kira geliri elde etmek amacıyla kiralaması neticesinde, tahsil edemediği kira alacakları için açtığı 19 adet icra takibi, 5 adet tahliye davası mevcuttur.

Şirketimiz tarafından icra takibi için açılan davalar;

	Mahkeme Adı	Numara	Karşı Taraf	Son Durum	Alacak
1	İstanbul 9.İcra Dairesi	2016/10404	Eceren Tekstil-Murat Sözeri	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	13.420,87 TL
2	İstanbul 18.İcra Dairesi	2016/10214	Özyurt Girişim Gıda	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	46.006,31 TL
3	İstanbul 31.İcra	2016/19410	Özyurt Girişim Gıda	Ödenmeyen aidat bedelleri	2.962,80 TL

Deniz Gayrimenkul
TAKHİM ÖZTAN
Yüksek Adalet Cad. No: 11 Kat: 23
34397 Esentepe-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D : 278 008 0214
www.denizgy.com.tr
M: 0278008021400013



Handwritten signatures and stamps.

	Dairesi				
4	İstanbul 31.İcra Dairesi	2016/19411	Eceren Tekstil-Murat Sözeri	Ödenmeyen aidat bedelleri	3.890,78 TL
5	İstanbul 37.İcra Dairesi	2018/17575	Hilal Karakoç-Sedat Duran	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	11.854,43 TL
6	İstanbul 7.İcra Dairesi	2017/4312	Hilal Karakoç-Sedat Duran	Aidat borcuna karşı açılan ilamsız takiptir	8.323,00 TL
7	İstanbul 7.İcra Dairesi	2017/4313	Akasya Kitap	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	34.819,12 TL
8	İstanbul 20.İcra Dairesi	2017/34821	Ali Bahirli-Sertel İnş. Tur. Ltd. Şti.-Mahir Kayalı-Volet Besicilik-Akasya Kitap	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	78.190,00 TL
9	İstanbul 22.İcra Dairesi	2018/24201	Şerife Demirkan	İlamsız icra takibi başlatıldı (23.7.2018).	4.998,99 TL
10	Ankara 10. İcra Dairesi	2019/2095	Çocuk Kent Oyun Parkları .. Şti. - Rıhtım Ege Eğlence Ltd. Şti.	Çek borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	15.900,00 TL
11	İstanbul 2.İcra Dairesi	2019/10886	Gamas Ev Ve Yaşam Ürünleri Kimya Ve Ecza Deposu Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi	Senet borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	6.690,59 TL
12	İstanbul 25.İcra Dairesi	2019/21465	Açaray Gıda Ticaret Ltd Şti - Ali Rıza Bircan	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	30.399,89 TL
13	İstanbul 26.İcra Dairesi	2019/30317	İpekçi Ekmek Unlu Mamüller-Mustafa İpekçi	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	33.172,47 TL
14	İstanbul 26.İcra Dairesi	2019/36105	Açaray Gıda Ticaret Ltd Şti - Ali Rıza Bircan	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	23.605,20 TL
15	İstanbul 26.İcra Dairesi	2019/36106	Mesut Karabudak - Urfani Karabudak	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	40.077,32 TL
16	İstanbul 14.İcra Dairesi	2019/39421	Dünya Mutfağı - Erkan Şahintürk	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	131.696,18 TL
17	İstanbul 6. İcra Dairesi	2019/43536	Ercan Canlı-Erkan Canlı	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	13.796,00 TL
18	İstanbul 6. İcra Dairesi	2019/43539	Selçuk Aydın-Cemal Aydın	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	4.180,24 TL
19	İstanbul 8.İcra Dairesi	2019/44779	İPEKÇİ EKMEK Unlu Mamüller-Mustafa İpekçi	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	67.850,00 TL

Şirketimiz tarafından kiracılarımız aleyhine açılan tahliye davaları;

	Mahkeme Adı	Numara	Karşı Taraf
1	Küçükçekmece 3. Sulh Hukuk	2016/227	Çiğdem Türk - Çini Tekstil Konf. San. Tic

DENİZ SAKRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Cad. No:141 Kat:22
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Zincirlikuyu / D: 78 008 0214
www.denizgyo.com.tr
Mersis No: 02790090214000000000
Ticaret Sicil No: 330253
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL



[Handwritten signature]

2	Küçükçekmece 3 Sulh Hukuk	2018/403	Duman Özel Sağlık
3	Bakırköy 3. A Sliye Ticaret Mah.	2018/1027	Dünya Mutfak (Lunchbox)
4	Bakırköy 1. Asliye Ticaret Mah.	2019/136	Hacı Sayid Gıda Pazarlama San. Ve Tic. A.Ş.
5	İstanbul 25. İcra Hukuk Mah.	2019/634	İpekçi Ekmek Unlu Mamüller

İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipleri

Şirketimiz aleyhine 02/03/2016 tarihinde İstanbul 7.Sulh Hukuk Mahkemesi nezdinde 2016/218 Esas sayılı dosya ile davacı Ankara Eryaman Göksu Alış Veriş Merkezi tarafından "Ortak Gider Alacağına İlişkin İcra Takibine İtirazın İptali" için açılan davada, 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

Şirketimiz aleyhine 19/02/2016 tarihinde İstanbul 17.Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2016/144 Esas sayılı dosya ile davacı Securinet Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd.Şti. tarafından 197.288 TL tutarında "Tasarrufun İptaline ilişkin" açılan davada, 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

Şirketimiz aleyhine 25/05/2016 tarihinde İstanbul 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2016/233 Esas sayılı dosya ile davacı Bülent PERUT tarafından 566.000 TL tutarında "Tasarrufun İptaline ilişkin" açılan davada, 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

Şirketimiz aleyhine 01/07/2016 tarihinde İstanbul 19.Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2016/299 Esas sayılı dosya ile davacı Securinet Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd.Şti. tarafından 85.000 TL tutarında "Tasarrufun İptaline ilişkin" açılan davada, 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

Şirketimiz aleyhine 10/05/2017 tarihinde Küçükçekmece 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2017/264 Esas sayılı dosya ile davacı Vildan TATLI tarafından "Tasarrufun İptaline ilişkin" açılan davada, 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

22.8 İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Grubu	Nama / Hamiline	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermaye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	100.000.000	100%	1	100.000.000	100%

DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 11 / Kat: 22
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Ticaret Sicil No: 278 006 0214
www.denizgyo.com.tr
Mersis No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330253
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL



Handwritten signatures in blue ink.

Şirket'in 50.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi 10.000.000 TL tutarında bedelli olarak artırılmak suretiyle 150.000.000 TL'ye yükseltilecektir. Nakit karşılığı artırılan 1,00 TL tutarındaki 100.000.000 adet TRADMRYO91Q4 ISIN Kodlu sermayeyi temsil eden paylar halka arz edilecektir.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortaklar %100 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Sermaye artırımında A Grubu paylar karşılığında B Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır.

Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar, nominal değerden az olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satılacaktır.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

Yoktur.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu

Paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi

Şirket'in payları kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Satışı yapılacak paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

a) Kardan pay alma hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği II-19.1)

Pay sahipleri, Şirket Genel Kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuatın hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Hak kazanılan tarih: Halka açık ortaklıklardakar payı dağıtım tarihi itibariyle mevcut payların tümüne, bunların İhraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. İhraç edilen paylar kar elde edilmesi ve kar dağıtımına Genel Kurulca karar verilmiş olması halinde, dağıtım tarihi itibariyle payların tümü kar payı alma hakkı elde eder. Yatırımcılar kar payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Zamanaşımı: Ortaklar ve kara katılan diğer kişiler tarafından tahsil edilmeyen kar bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen kar payı aynısı bedelli dağıtım tarihinden itibaren beş yılda

DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Cad. No:1 Kat:23
Esenyolcu İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.274 008 07 34
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:0278006021400013
Ticaret Sicil No:330253
Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL



[Handwritten signatures and stamps]

zaman aşımına uğrar. Zaman aşımına uğrayan kar payı avansı bedelleri Şirket tarafından serbestçe özvarlığa dönüştürülebilir.

Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü: Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır. Hisseleri MKK nezdinde ve Yatırım Kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcı hesaplarına aktarılmaktadır.

Tam ve dar mükellef tüzel kişiler kar payı almak üzere yapacakları müracaatta mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler. Kar dağıtımında, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen sürelerle uyulur. Kurul'un II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması gerekmektedir.

Kar payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı: Şirket, TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı, SPK düzenleme ve kararları, vergi yasaları, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile esas sözleşmesini dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve Kar Dağıtım Politikası uyarınca kar dağıtımını yapmaktadır.

b) Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği II-18.1)

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermaye oranına göre alma hakkına sahiptir. Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Rüçhan hakkı kullandırdıktan sonra kalan paylar, yada rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

c) Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, Pay Tebliği VII-128.1)

TTK md.462; uyarınca, esas sözleşme veya genel kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

Halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

d) Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507)

TTK md.507 uyarınca; her pay sahibi, kanun ve esas sözleşme hükümlerine göre pay sahiplerine dağıtılması kararlaştırılmış net dönem karına, payı oranında katılma hakkını haizdir. Şirketin sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas sözleşmede tasfiyeden pay alma hakkına ilişkin bir düzenleme yoktur.

e) Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTK maddeler 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn madde 29, 30 Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği II-30.1)

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Cad. No: 14 Kat: 3
34397 Esentepe-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.: 279 008 0214
www.denizgy.com.tr
Mersis No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330253



[Handwritten signatures and initials]

TTKmd.414 uyarınca; Genel kurul toplantıya, esas sözleşmede gösterilen şekilde, şirketin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az iki hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleriyle önceden şirkete pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine, toplantı günü ile gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazeteler, iadeli taahhütlü mektupla bildirilir.

TTK md.415 uyarınca; Genel kurul toplantısına, yönetim kurulu tarafından düzenlenen "Hazır Bulunanlar Listesi"nde adı bulunan pay sahipleri katılabilir. Hazır bulunanlar listesinde adı bulunan senede bağlanmamış payların, ilmuhaberlerin nama yazılı payların sahipleri ve Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca kayden izlenen pay sahipleri veya anılanların temsilcileri genel kurula katılır. Gerçek kişilerin kimlik göstermeleri, tüzel kişilerin temsilcilerinin vekaletname ibraz etmeleri şarttır. Hamiline yazılı pay senedi sahipleri, genel kurulun toplantı gününden en geç bir gün önce bu senetlere zilyet olduklarını ispatlayarak giriş kartı alırlar ve bu kartları ibraz ederek genel kurul toplantısına katılabilirler. Ancak, giriş kartının verilmesinden sonraki bir tarihte hamiline yazılı pay senedini devraldığını ispatlayan pay sahipleri de genel kurula katılabilirler.

TTK md.419 uyarınca; Esas sözleşmede aksine herhangi bir düzenleme yoksa, toplantıyı, genel kurul tarafından seçilen, pay sahibi sıfatını taşıması şart olmayan bir başkan yönetir. Başkan tutanak yazmanı ile gerek görürse oy toplama memurunu belirleyerek başkanlığı oluşturur.

TTK md.425 uyarınca; Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilcisi olarak genel kurula yollayabilir. Temsilcinin pay sahibi olmasını öngören esas sözleşme hükmü geçersizdir.

TTK md.1527 uyarınca; Şirket sözleşmesinde veya esas sözleşmede düzenlenmiş olması şartıyla, sermaye şirketlerinde yönetim kurulu ve müdürler kurulu toplantısı tamamen elektronik ortamda yapılabileceği gibi, bazı üyelerin fiziken mevcut buldukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir.

f) Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)

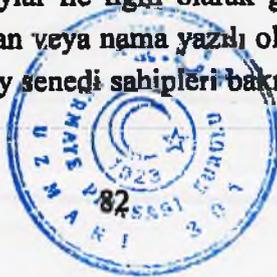
TTK md.407 uyarınca; Pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanırlar.

TTK md.409 uyarınca; Genel kurullar olağan ve olağüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Aksine esas sözleşmede hüküm bulunmadığı takdirde genel kurul, şirket merkezinin bulunduğu yerde toplanır.

TTK md.417 uyarınca; Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak genel kurula katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmuhaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

**DENİZ SAYRİMENKUL
YATIRIM BİRLİĞİ A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 11 Kat: 11
34398 Etiler/Beşiktaş-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.C.: 278 009 011
www.denizgyo.com.tr
Mersis No: 0278008021400013
Ticaret Sicili No: 330253
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL



[Handwritten signatures]

Bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarına göre düzenlenecek genel kurula katılabilecekler listesi, yönetim kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce genel kurulun yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, şirketin esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluya katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel kurula katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde genel kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere payların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

g) Oy Hakkı (TTK madde 434, 435, 436, SPKn madde 30)

TTK md.434 uyarınca; Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır. 1527.maddenin beşinci fıkrası hükmü saklıdır.

Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şu kadar ki, birden fazla paya sahip olanlara tanınacak oy sayısı esas sözleşmeyle sınırlandırılabilir.

Şirketin finansal durumunun düzeltilmesi sırasında payların itibari değerleri indirilmişse payların indiriminden önceki itibari değeri üzerinden tanınan oy hakkı korunabilir.

TTK md.435 uyarınca; Oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK md.436 uyarınca; Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hakimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

ğ) Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK madde 437, SPKn madde 14 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği II-14.1)

TTK md.437 uyarınca; Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kar dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az onbeş gün önce, şirketin merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri şirkete ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir.

h) İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445, 446, 451 Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2)

TTK md.445 uyarınca; 446.maddede belirtilen kişiler, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

TTK md 446 uyarınca;

DENİZ YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad.No:14 Kat:22
Etiler-Beşiktaş-İSTANBUL
Tic. Sicil No:273 008 0214
www.denizygd.com.tr
Mersis No:0278006021400013
Ticaret Sicil No:330253
Çalışma Sermayesi:50.000.000 TL



[Handwritten signatures and initials]

- a) Toplantıda hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten,
b) Toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri,
c) Yönetim kurulu,
d) Kararların yerine getirilmesi, kişisel sorumluluğuna sebep olacaksa yönetim kurulu üyelerinden her biri, iptal davası açabilir.

TTK md.451 uyarınca; genel kurulun kararına karşı, kötü niyetle iptal veya butlan davası açıldığı takdirde, davacılar bu sebeple şirketin uğradığı zararlardan müteselsilen sorumludurlar.

1) Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420,439, 531, 559)

TTK md.411 uyarınca; Sermayenin en az onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler.

TTK md.412 uyarınca; Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

TTK md.420 uyarınca; Finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin onda birine, halka açık şirketlerde yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, genel kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır.

TTK md.439 uyarınca; Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

TTK md.531 uyarınca; Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az onda birini ve halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden payların sahipleri, şirketin merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme, fesih yerine, davacı pay sahiplerine, paylarının karar tarihine en yakın tarihteki gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin şirketten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

TTK md.559 uyarınca; Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, şirketin kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, şirketin tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad.No:121 Kat:22
34394 Esentepe-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.C.:278 008 0017
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:0275008021400017
Ticaret Sicil No:330253
Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL



[Handwritten signatures and stamps]

i) Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439)

TTK md.438 uyarınca; Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer alması bile genel kuruldan isteyebilir.

Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK md.439 uyarınca; Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az birmilyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

j) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn. madde 24, II-23.3 Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği):

SPKn md 24 uyarınca; (Değişik Madde: 20/2/2020 tarihli ve 7222 sayılı Kanunun 26 ncı maddesi ile) (1) 23 üncü maddede belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Kurul, ayrılma talebine konu payların ortaklık tarafından satın alınmasından önce diğer pay sahiplerine veya yatırımcılara önerilmesine ilişkin usul ve esasları düzenleyebilir. (2) Pay sahibinin 23 üncü maddede belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın birinci fıkraya hükmü uygulanır. (3) Ayrılma hakkının doğmadığı hâller ile ortaklığa bu hakkın kullandırılması yükümlülüğünden muafiyet verilmesine, bu hakkın kullanılmasına ve adil bedelin hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından belirlenir. Kurul ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin bu hususlarda ortaklıkların niteliğine göre farklı usul ve esaslar belirleyebilir.

k) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği II-27.1)

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

DENİZ GYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Mahallesi, Kat: 22
33. Levent Etiler, İstanbul
Zincirlikuyu V.C. 278 008 021
www.denizgyvo.com.tr
Mersis No: 0278006021400013
Tic. Sic. No: 278006021400013



[Handwritten signatures]

İ) İtfa Geri Satma Hakkı (İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği II.5.1)

Pay sahiplerinin itfa/geri satma hakkı söz konusu değildir.

m) Dönüştürme Hakkı:

Pay sahiplerinin dönüştürme hakkı söz konusu değildir.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

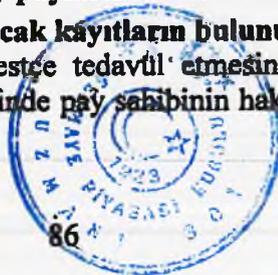
Şirketimizin 12.05.2020 tarihinde yapılan 2020/12 nolu yönetim kurulu toplantısında;

1. Şirket esas sözleşmesinin 8.maddesine istinaden, Şirketimizin 2023 yılsonuna kadar geçerli 1.000.000.000 TL (BirMilyarTürkLirası) kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 50.000.000 TL (ElliMilyonTürkLirası) olan çıkarılmış sermayesinin, %200 oranında (bedelli) nakden artırılarak, 150.000.000 TL (YüzElliMilyonTürkLirası)'na çıkarılmasına,
2. Şirket esas sözleşmesinin 8.maddesine istinaden, artırılan 100.000.000 TL (YüzMilyonTürkLirası) sermayeyi temsil eden payın, beheri 1,00 TL (BirTürkLirası) nominal değerli, 100.000.000 adet (B) grubu hamiline yazılı ve borsada işlem görebilir olarak ihracına,
3. Şirket esas sözleşmesinin 8.maddesine istinaden, işbu sermaye artırımında hem (A) grubu imtiyazlı hamiline yazılı pay sahiplerine, hem de (B) grubu imtiyazsız hamiline yazılı pay sahiplerine (B) grubu hamiline yazılı pay verilmesine,
4. Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kısıtlanmamasına, yeni pay alma haklarının, nominal değer üzerinden kullanılmasına ve yeni pay hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın kullanım fiyatının 1 TL olarak belirlenmesine,
5. Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (OnBeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü mesai saati sonunda sona ermesine,
6. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Birincil Piyasa'nda halka arz edilmesine,
7. Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak payların Şirket ortaklarına SPK ve MKK'nın kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullanılmasına,
8. Sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmal için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer resmi kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli her türlü işlemlerin yapılması hususunda Şirket Yönetimine yetki verilmesine,

oybirliği ile karar vermiştir.

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi: Halka arz edilecek payların devri ve serbestçe tedavül etmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır, ihraç edilecek paylar üzerinde pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 41 Kat: 2
34398 Beşiktaş/ŞTANBUL
Büyükdere V.D.: 278 008 0214
www.denizgoy.com.tr
Mersis No: 0270008021400043
Ticaret Sicil No: 330253
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL



[Handwritten signatures and initials]

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1 Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1 Halka arzın tabi olduğu koşullar

Sermaye artırımına ilişkin izahname SPK onayına tabi olup, başka bir kurum onayına tabi değildir.

24.1.2 Halka arz edilen payların nominal değeri

Şirketin 50.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi tamamı nakden karşılanmak suretiyle 100.000.000 TL (YüzMilyonTürk Lirası) nakit (bedelli) olarak (% 200 oranında) artırılarak 150.000.000 TL'ye (YüzElliMilyonTürk Lirası) çıkarılacaktır. Nakit karşılığı artırılan 100.000.000 TL tutarındaki sermayenin tamamını temsil eden payların tamamı halka arz edilecektir.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortaklarımızın % 200 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Borsada işlem birimi "1TL / 1 lot" olup, 1 TL nominal değerli 1 lot için 1 TL ödenecektir.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Mevcut Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yok	100.000.000	200	1	100.000.000	200

24.1.3 Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1 Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi

Şirket ortaklarının yeni pay alma hakkı çerçevesinde nakit sermaye artırımını yoluyla çıkarılacak paylardan sahip oldukları paylar oranında ve payların nominal değeri olan (1 TL) üzerinden yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (onbeş) gündür. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığı ile kamuya duyurulacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 (iki) iş günü süreyle Borsa İstanbul A.Ş. de satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.denizgyo.com.tr) ve Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin (www.denizyatirim.com) internet sitesinde ilan edilecektir.



DENİZ YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Artırımı Kanunu No: 21.11.2007/22
3. Sıra Esenlerpaşa T.A.Ş. B.1
Zincirlikuyu / D.: 278 008 021
www.denizgyo.com
Merkezi No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330253
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL

24.1.3.2 Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli

Mevcut pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 1 TL nominal değerli 1 pay için 1 TL değer üzerinden kullanacaklardır. Borsada işlem birimi 1TL / 1 Lot olup, Şirket için 1 Lot 1 adet paya denk gelmektedir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların tasarruf sahiplerine satışında ise, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı" Tebliğinde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacaktır. Bir payın nominal değeri 1 TL olup nominal değerinin altında kalmamak kaydıyla BİST Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde BİST'de işlem yapmaya yetkili kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

BİAŞ'ta işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul AŞ internet sitesinin http://www.borsaistanbul.com/borsa_uyeleri/uye-bilgileri adresinde yer almaktadır. Borsa İstanbul AŞ'nin telefon numarası 0 (212) 298 21 00, yatırımcı danışma hattı telefon numaraları ise 0 (212) 298 23 59 – 0 (212) 298 23 48 – 0 (212) 298 22 95 ve 0 (212) 298 25 58'dir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi

Pay bedelleri DenizBank Maslak Ticari Merkez İstanbul Kamu Finansmanı Şubesi'nde bulunan 3580-266836-354 (IBAN: TR830013400000026683600003) no'lu TL hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKK'da yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, pay bedellerini yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki hesaplarına yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahiplerimiz, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu haklarını satabilirler.

Yeni pay alma hakkı kullanımından kalan pay olması halinde, bu paylar, 2 iş günü süre ile nominal değerden düşük olmamak üzere BİST Birincil Piyasa'da oluşan fiyattan satışa sunulacaktır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkı kullanımından kalan payları satın almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin, satış süresi içinde BİAŞ üyesi banka veya aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri satış işlemlerini yürüten Borsa Üyesi, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından tahsil edildikçe DenizBank Maslak Tic. Mrk. İst. Kamu Fin. Şubesinde bulunan 3580-266836-354 no'lu TL hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra BİST Birincil Piyasada satışı yapılan payların takası (T+2) gün Takasbank A.Ş. / MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

c) Başvuru yerleri

Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen tasarruf sahiplerinin BİST 'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

BİST 'de işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş.'nin internet sitesi (<http://www.borsaistanbul.com/borsauyeleri/uye-bilgileri>) adresinde yer almaktadır.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri

**DENİZ YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Nispetiye Cad. No: 11
34394 Üsküdar/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.: 278 006 0214
www.deniznyo.com.tr
Mersis No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330253



[Handwritten signatures]

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama

Halka arzın yeni pay alma hakkı kullanım başlangıç tarihinden önce iptali veya ertelenmesi: Yasama, yürütme organları, sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar ve diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin ve/veya Şirketin aracılık sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması, Şirket veya Şirket-ortakları, Şirket'in bağlı ortaklıkları ve iştirakleri, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket'in ilişkili tarafları ve yönetimde söz sahibi personeli hakkında payların halka arzını etkileyecek olay, dava veya soruşturmanın ortaya çıkmış olması, sermaye artırımı süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunu doğuracak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması gibi olağanüstü koşulların oluşması hallerinde halka arzın iptal edilmesi veya ertelenmesi mümkündür. Ayrıca SPK'nın II-5.1 sayılı "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24.maddesi hükmü gereği "İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, bu durum ihraççı veya halka arz eden tarafından yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, ihraççı, halka arz eden veya bunların uygun gördüğü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Satış süreci ihraççı, halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi durumunda Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

Ülke genelinde olağanüstü durum veya savaş halinin ilan edilmesi, ekonomik kriz belirtilerinin çok derinleşerek altından kalkılamayacak seviyeye gelmesi gibi nedenlerle halka arzın ertelenmesi söz konusu olabilir. Halka arzın yukarıda sayılan nedenlerin dışında iptali söz konusu değildir.

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi Yoktur.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi

Yeni pay alma hakkı kullanımında ortaklar, Şirkette sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir.

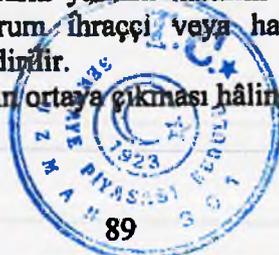
Yeni pay alma hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar halka arz edilecek olup, talep edilecek pay miktarı 1 TL nominal değer / 1 Lot ve katları şeklinde olacaktır. Borsa İstanbul A.Ş. de asgari işlem tutarı 1 Lot (1 TL) ve katları şeklinde gerçekleşmektedir.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi

SPKn'nun 8 inci maddesi uyarınca, "izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Mahallesi Caddesi No:22
Kat:22
Etiler Esentepe/ŞİŞLİ/İSTANBUL
Ticaret Sicil No:278008021400013
www.denizgyok.com.tr
Mecidiyeköy No:330253
Ticaret Sicil No:330253
Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL



Handwritten signatures and initials in blue ink.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami aynı gün içerisinde kayden teslim edilecektir.

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

24.1.10. Yeni pay alma hakkına ilişkin bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınmamıştır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar BİST'de satılacaktır.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla (www.kap.org.tr) duyurulacak olan tarihler arasında, 15 (onbeş) gün süreyle kullanılacaktır Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1 TL olup, 1 Lot (1 adet pay) 1TL'den satışa sunulacaktır.

e) Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

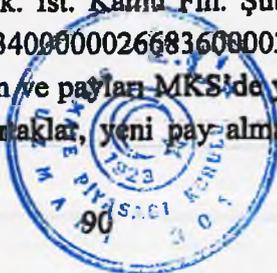
Ortakların yeni pay alma oranı %100 dir.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri Denizbank Maslak Tic. Mrk. İst. Kamu Fin. Şubesi nezdinde şirket adına açtırılan 3580-266836-354 no'lu (IBAN: TR830013400000026683600003) özel hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay alma tutarını yukarıda belirtilen banka

DENİZBANK MASLAK TİC. MRK. İST. KAMU FIN. ŞUBESİ
MÜHÜR ORTAKLIĞI A.Ş.
Etilerdere Cad. No:141 Kat:22
34394 Esentepe-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214
www.denizbank.com.tr
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330253
Kuruluş Sermayesi:50 000 000 TL



[Handwritten signatures]

şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşlar nezdindeki hesaplarına yatıracaktırlar.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

a) Payları dolaşımında olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b) Payları dolaşımında olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaktırlar.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılmayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabilirler. Payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin nakdi sermaye artışı yapmak üzere belirledikleri yeni pay alma (rüçhan) haklarını kullanma süresi içinde, söz konusu payların üzerinde bulunan yeni pay alma (rüçhan) haklarının alınıp satılması için Borsaca belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla yeni pay alma (rüçhan) hakkı sıraları işleme açılır. Yeni pay alma hakları Pay Piyasasında geçerli olan kurullarla işlem görür. İşlemlerin başlangıç günü, yeni pay alma hakkı kullanımının başlangıç günüdür. İşlemlerin son günü, yeni pay alma hakkı kullanma süresi sonundan önceki beşinci işlem günüdür.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 (iki) iş günü süreyle nominal bedelin altında olmamak kaydıyla BİST Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi
Yoktur.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu Şirket'in kurumsal internet sitesinde, (www.denizgyvo.com.tr) KAP'da (www.kap.org.tr) ve Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. nin internet sitesinde (www.denizyatirim.com) ilan edilecektir.

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları
Nemalandırılmayacaktır.

**DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Kadıköy, Akmerkezi Caddesi No:147 Kat:22
34294 Esentepe/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:278 008 021
www.denizgyvo.com.tr
Mersis No:0278008021400012
Ticaret Sicil No:330253
Çıkarılmış Sermaye:50,000,000 TL



[Handwritten signatures and stamps]

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Tanju KAYA	Yönetim Kurulu Başkanı
Mehmet AYDOĞDU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Ali Murat DİZDAR	Yönetim Kurulu Üyesi
Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Sinan KAFADAR	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet ÇİTİL	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür
Onur KARAHAN	Proje Geliştirme, Uygulama ve Satış Genel Müdür Yardımcısı
Baykal KARACAOĞLU	Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı
Z.Gökhan KARAMAN	Mali ve İdari İşler Bölüm Müdürü

Güney Bağımsız Denetim Ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.

Adı Soyadı	Görevi
Yaşar BİVAS	SMMM -Sorumlu Denetçi

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Adı Soyadı	Görevi
Nurullah Erdoğan	Kurumsal Finansman Genel Müdür Yardımcısı
Melda Finanser	Kurumsal Finansman Yönetmeni
Pınar Taştutan	Kurumsal Finansman Yetkilisi

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1.İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:
Yoktur.

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını halka arzdan pay almak için başvurmuş oldukları aracı kurumlardan öğrenebilecektir.

DENİZ YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Şişli No:147 Kat:22
34399 Beşiktaş-İSTANBUL
Ziraatçılık Yü. V.D. 275 00 0214
www.denizgy.com.tr
Mersis No:0278008021400013
Tic. Sicil No:330253
İş Serm. Yüzü:50.000.000 TL

92



[Handwritten signatures and stamps]

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. (1 TL) nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Paylar yeni pay alma hakkının kullanımında 1 TL nominal değerli pay için 1 TL nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değerinin altında kalmamak kaydıyla BİST Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumun aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirmelerine tabi olacaktır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli aracı kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Bir payın nominal değeri 1 TL'dir. Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli 1 Lot için 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Yeni pay alma hakları Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 (onbeş) gün süreyle kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar nominal değerinin altında kalmamak üzere BİST Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan 2 (iki) iş günü süreyle halka arz edilecektir.

Satışta Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliğinde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacaktır.

Halka arz tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirket'in Kurumsal internet sitesinde (www.denizgyo.com.tr), KAP'da (www.kap.org.tr) ve Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (www.denizyatirim.com) internet sitesinde ilan edilecektir.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmıyorsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Adres: Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 9 34395 Esentepe/İstanbul

Tel: (0212) 348 20 00 Faks: (0212) 336 30 70

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Halka arz Türkiye Cumhuriyeti dışında herhangi bir ülkede gerçekleştirilmeyecektir.

DENİZ YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 9
34395 Esentepe-İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 213 015 0214
www.denizgyo.com.tr
Mersis No: 02750008021400013
Ticaret Sicil No: 330253
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL



93

[Handwritten signature]

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
			Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	-	En iyi gayret aracılığı	Yoktur.	Yoktur.	100.000.000	100 %

Yüklenimde bulunulan pay yoktur.

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ile Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. arasında 22.05.2020 tarihinde "Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmenin konusu, kayıtlı sermaye sistemindeki şirketin 50.000.000 TL olan mevcut çıkarılmış sermayesinin, tamamı bedelli olarak ve mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmaksızın 150.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 100.000.000 TL nominal bedelli payların Şirket ortaklarına Şirkette sahip oldukları payları oranında ve nominal bedel üzerinden yeni pay alma haklarını kullanmaları için 15 günlük süre tanınması işlemlerine ve kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan payların BİST Birincil Piyasası'nda 2 (iki) iş günü süreyle halka arz edilmesi işlemine aracılık edilmesidir.

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. sermaye artırımı nedeniyle halka arz edilecek payların satışını "En İyi Gayret Yöntemi" ile yapacaktır.

Şirket aracılık hizmetleri karşılığında Deniz Yatırım'a 150.000 TL + BSMV aracılık komisyonu, yeni pay alma hakkı kullanımı sonrası kalan payların Borsa Birincil Piyasada Satışına Aracılık için toplam satış tutarı üzerinden % 0,1 (Y/bindebir) oranında komisyon + BSMV ödeyecektir.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket paylarının halka arzından Şirket sermaye, aracılık hizmeti veren Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Payların borsada işlem görmesi, payların ikincil piyasalarda yatırımcılar arasında alınıp satılmasıdır. Sermaye artırımı nedeniyle ihraç edilen yeni payların Borsa'da işlem görmesi için ilgili şartları (kotasyon kriterleri) taşımaları, ilgili Pazar listesine kayıt edilmeleri ve işlem görmelerinin kabul edilmesi, yani Borsa İstanbul kotuna alınmaları gerekir.

DENİZ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Gözetim Kuruluşu
Sicil No: 2780080214
Ticaret Sicil No: 330253
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL



Handwritten signatures and stamps.

Payları BİST’de işlem gören ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle İhraç edecekleri paylar, sermaye artırımını sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edildiğinin BİST’e bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır.

Şirketin payları DZGYO koduyla BİST ana pazarda işlem görmektedir.

Sermaye artırımında İhraç edilen paylar, yeni pay alma haklarının kullanılmaya başladığı birinci gün itibariyle MKK’da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip BİST’de işlem görmeye başlayacaktır.

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi: Şirketin payları DZGYO koduyla BİST ana pazarda işlem görmektedir. İşbu izahname konusu sermaye artırımına ilişkin paylar da BİST ana pazarda işlem görecektir.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,
- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

26.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a)İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

b)Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Yoktur.



DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:12
34398 Beşiktaş-İSTANBUL
Ticaret Sicil No:278 006 2214
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330253
Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL

Handwritten signatures and stamps.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:
Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:
Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Halka arz edilecek payların nominal değeri 100.000.000 TL olup Şirket'in ödemesi gereken tahmini toplam maliyet ve pay başına maliyet butarı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden % 0,2)	200.000
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti % 0,03+BSMV	31.500
Rekabeti Koruma Fonu % 0,04	40.000
Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV dahil)	157.500
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	5.250
İlan, Tescil ve Diğer Giderler	15.750
TOPLAM	450.000

Ayrıca, Birincil piyasada kalan paylar üzerinden Aracı kurum Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.ne binde bir satış komisyonu ödenecektir.

1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı	100.000.000
1 TL Nominal Değerli Pay Başına Gider	0.0045

Tahmini toplam maliyet 450.000 TL tutarındadır. Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri ise 100.000.000 TL'dir.Halka arz edilecek 1 TL nominal değerli pay başına düşen maliyet 0.0045 TL'dir.

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda halka arzdan elde edilecek tahmini nakit girişi ile ilgili çalışma aşağıdadır.

Açıklama	Tutar (TL)
Satıştan Elde Edilecek Tahmini Brüt Gelir	100.000.000
Tahmini Toplam Maliyet	450.000
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	99.550.000

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Sermaye Artırımının Gerekçesi

Bedelli sermaye artırımı için Sermaye Piyasası Kurulu başvurusu neticesinde alınacak onay sonrası, Şirketimizin 1.000.000.000, TL kayıtlı sermaye tavanı dahilinde kalmak kaydıyla, 50.000.000,- TL

DENİZ YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Cad. No:141 Kat:22
Etiler Beştepe-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:273 008 0214
www.denizyoy.com.tr
Menkul No:0278008/21400013
Ticaret Sicil No:330253
Sermaye Piyasası Kurulundan 50.000.000 TL



[Handwritten signatures and initials]

olan ödenmiş sermayesini %200 bedelli artırarak 150.000.000,-TL'ye çıkarması ile birlikte, elde edilecek brüt 100.000.000,- TL fondan sermaye artırımına ilişkin masraflar çıkarıldıktan sonra kalan kaynak; Şirketimiz projelerinin finansmanı sebebiyle oluşan kısa vadeli finansal borçların kapatılmasında ve Şirketimizin borçlanma aracı ihraç tutarlarının vadesi gelen kısmının geri ödemesinde kullanılacaktır.

Şirketimizin geliştirmekte olduğu İstanbul ili, Sarıyer ilçesinde Le Chic Tarabya ve Muğla ili, Bodrum ilçesinde Le Chic Bodrum gayrimenkul projelerinin inşaat faaliyetlerine istinaden oluşan finansal ihtiyaçların finansmanı için kredi kullanımı gerçekleştirilmiş ve ihtiyaçlar dahilinde ek kredi kullanımına devam edilmektedir. Bedelli sermaye artırımını ile söz konusu kısa vadeli kredi kullanımlarının karşılanması hedeflemektedir.

Ayrıca Şirketimiz finansman ihtiyacı için borçlanma aracı ihraçları gerçekleştirmektedir. Bedelli sermaye artırımını ile elde edilecek net fon, söz konusu borçlanma aracı ihraç tutarının vadesi gelen kısmının geri ödemelerinde kullanılacaktır.

Fonun Kullanım Yerleri

Sermaye artırımından elde edilmesi planlanan fon tutarı brüt 100.000.000 TL'dir. Sermaye artırımının tamamlanmasına müteakip, sermaye artırım masraflarından sonra elde edilecek net fonun tamamı, 30.06.2020 tarihli bakiyesi 62.200.838 milyon TL olan ve proje harcamaları çerçevesinde artan kısa vadeli banka kredilerinin karşılanmasında ve 30.06.2020 tarihli bakiyesi 344.850.000 TL borçlanma aracı ihraç tutarının vadesi gelecek kısmının geri ödemelerinde kullanılacaktır. Kısa vadeli banka kredisinin ve borçlanma aracı ihraç tutarının geri ödenmesinde sıralama sermaye artırımını fon girişinin tarihine göre yönetimimizce değerlendirilecektir.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını % 100 oranında kullandıkları varsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış olan çalışma aşağıda sunulmaktadır.

(000 TL)	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
	31.12.2019	%100 Katılım
Artırım Öncesi Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	264.844,0	264.844,0
Nakit Sermaye Artışı		100.000
İç Kaynaklardan Sermaye Artırımı		0
Emisyon Primi		0
Sermaye Artırım Masrafları		450,0
Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	264.844	364.394,0
Çıkarılmış Sermaye	50.000	150.000

Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli paya karşılık gelen)	5,29688 TL	2,42929 TL
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		-2,86759 TL %-54,14

DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 27
34398 Esentepe/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.: 273 008 0214
www.denizgy.com.tr
Mersis No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330253
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL



[Handwritten signatures and initials]

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar / veriler ışığında yapılmış olup gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzdayeni pay alma haklarını kullanmadıkları varsayımı ile, sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış çalışma aşağıda sunulmaktadır.

Şirket'in 06.08.2020 tarihi itibarıyla ağırlıklı ortalama fiyatı 8,993 TL'dir. Bu fiyattan bedelli artırıma göre en yakın fiyat adımına yuvarlatılmış düzeltilmiş fiyat 3,66 TL (8,993 TL+1 TL*100.000.000/50.000.000) / (150.000.000/50.000.000) olarak hesaplanmaktadır. 100.000.000 adet payın Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan 3,66 TL'den satıldığı ve bu satış için aracı kuruma sadece Borsa payını, aracılık komisyonunu ve buna ilişkin BSMV'yi (% 0,0025+%0,2+ BSMV) ödediği varsayılmıştır.

(000 TL)	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası
		%0 Katılım
Artırım Öncesi Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	264.844,0	264.844,0
Nakit Sermaye Artışı		100.000
Emisyon Primi		266.000
Sermaye Artırım Masrafları		463
Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	264.844,0	630.380,5
Çıkarılmış Sermaye	50.000,000	150.000

Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli bir paya karşılık gelen)	5,29688 TL	4,20254 TL	
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	-	-1,09434 TL	-20,66%
Yeni Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi	-	0,54254 TL	14,82%

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar / veriler ışığında yapılmış olup gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.



DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22
33730 Esentepe-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.: 278 008 0224
www.denizgy.com.tr
Mersis No: 0278005021400013
Ticaret Sicil No: 330253
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL

[Handwritten signatures and stamps]

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1 Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., Şirket'e sermaye artırımını ve halka arz ile ilgili olarak aracılık hizmeti vermektedir.

29.2 Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler

Şirketin 31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihli finansal tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin bilgiler 3.1. nolu bölümde yer almaktadır.

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

30.1. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kazançlarının vergilendirilmesi Kurumlar vergisi düzenlemesi açısından

Sermaye şirketi olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisi mükellefi olup, kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. Ancak, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili düzenlemeler uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün kazanıldığı tarihten itibaren, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsü sürdürüldüğü sürece, bu ortaklıkların elde ettikleri kazançlar kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md. 5/1-d-4).

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurum kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla beraber, bu ortaklıkların kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan kazançları, ortaklara dağıtılın veya dağıtılmasın, ortaklık bünyesinde % 15 oranında kurumlar vergisi kesintisine tabidir (KVK, Md. 15/3). Bununla beraber, ortaklık bünyesinde yapılacak kurumlar vergisi kesintisi oranı, Bakanlar Kurulunca sıfır olarak belirlenmiş ve halen bu oran geçerlidir (2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/10-ç).

Diğer taraftan, kurumlar vergisinden istisna tutularak ortaklık bünyesinde vergi kesintisine tabi tutulan kazançların ortaklara kar payı olarak dağıtılması halinde, kar dağıtımına bağlı vergi kesintisi yapılması söz konusu olmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Nolu Genel Tebliği, Bölüm: 15.6.1)

Gelir vergisi düzenlemesi açısından

Her ne kadar GVK'nin 94-6/a maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, dağıtılın dağıtılmasın, gelir vergisi tevkifatı yapılacağı belirtilmiş ve bu oran % 0 olarak belirlenmiş ise de; sonradan yürürlüğe giren ve halen yürürlükteki KVK'nın Geçici 1. maddesinin (1) nolu fıkrasında yer alan "Bu kanun uyarınca vergi kesintisine tabi tutulmuş kazanç ve iratlar üzerinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. Maddesi uyarınca ayrıca kesinti yapılmaz" hükmü nedeniyle, GVK'nin bahsedilen 94/6-a hükmünün uygulanması sözkonusu değildir.

Paylara sahip olan kişilerin, söz konusu Paylar'ın BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Kişilerin 2020 yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.2020 yılı için uygulanacak Gelir Vergisi Oranları:

22.000 TL'ye kadar	%15
49.000 TL'nin 22.000 TL'si için 3.300 TL, fazlası	%20
120.000 TL'nin 49.000 TL'si için 8.700 TL (ücret gelirlerinde 180.000 TL'nin 49.000 TL'si için 8.700 TL), fazlası	%27



Handwritten signatures and stamps at the bottom right of the page.

600.000 TL'nin 120.000 TL'si için 27.870 TL (ücret gelirlerinde 600.000 TL'nin 180.000 TL'si için 44.070 TL), fazlası	%35
600.000 TL'den fazlasının 600.000 TL'si için 195.870 TL, (ücret gelirlerinde 600.000 TL'den fazlasının 600.000 TL'si için 191.070 TL), fazlası	%40

30.2. Gayrimenkul yatırım ortaklığı payı satın alanların vergilendirilmesi

30.2.1. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

GVK' nin Geçici 67. Maddesinin (1) numaralı fıkrasına göre; 31.12.2020 tarihine kadar uygulanmak üzere, sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan pay alım-satım işlemlerinden doğan kazançlar tevkifata tabi olmakla beraber tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için tevkifat oranı halen % 0 oranında uygulanmaktadır. (2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile değişik, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/a).

Tevkifatın sorumlusu, durumuna göre işleme aracılık eden bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlar olabilmektedir. Tevkifat, takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla yapılmaktadır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilecektir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır.

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla pay alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Diğer bir deyişle, üç aylık dönem sonunda, dönem boyunca aynı tür menkul kıymetlerden kaynaklanan kazanç ve zararlar, topluca dikkate alınmaktadır. Pay alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşımamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından kazançtan mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul A.Ş. (BİST)'de işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'de işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan payların elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için GVK'nin mükerrer 80. maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

Tevkifata tabi tutulan pay alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır ve tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK madde 94 kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir. Aynı şekilde, kurumlar vergisi mükelleflerince elde edilen alım-satım kazançları da kurumlar vergisi matrahına dahil edilecek ve kesinti yoluyla ödenen vergiler hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilecektir.

30.3. Hisse senetleri kar paylarının ve temettü avanslarının vergilendirilmesi

30.3.1. Gerçek kişiler

30.3.1.1. Tam mükellef gerçek kişiler



DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurtuluş Caddesi No:147 Kat:23
34439 Esentepe-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214
www.denizgyo.com.tr
Meris No:0278078021400013
Ticaret Sicil No:330253

Handwritten signatures and stamps.

GVK'nın 94. maddesinin 1. fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle tevkifat, karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; "tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran % 15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı Kanununun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılın veya dağıtılmasının kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımı halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği, Bölüm 15.3.9).

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin 2. fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "kar paylarının yarısı" gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi karpaylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2019 yılı için bu hadd 40.000 TL'dir), bu karpaylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa karpayının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiden mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz pay verilmesi kar dağıtımını sayılmadığı için tevkifat söz konusu olmayacağı gibi, bedelsiz hisse edinen gerçek kişi ortakların da menkul sermaye iradı elde ettiği söylenemeyecektir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

30.3.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

Dar mükellef gerçek kişilere yapılan kar payı ödemelerinin tevkifat yoluyla vergilendirilmesi, tam mükellef gerçek kişiler için yapılan açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir.

Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye'de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır (GVK, Md. 86/2). Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının elde edenler tarafından münferit beyannameyle 15 gün içinde vergi dairesine beyan edilmesi gerekmektedir. (GVK, Md. 101/5).

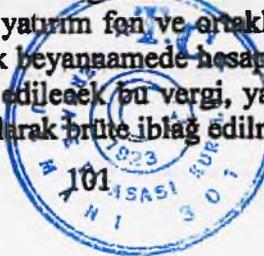
30.3.2. Kurumlar

30.3.2.1. Tam mükellef kurumlar ile hisse senetlerini türkiye'deki bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla elinde bulunduran dar mükellef kurumlar

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan karpayı ödemeleri tevkifata tabi değildir. (KVK, Md. 15/2 ve Md.30/3)

Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdan aldıkları kar payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır. (KVK, Md.5/1-a-1).Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar payları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklarından alınan kar paylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu kar payları için, dağıtım yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan kar payına isabet ettiği tutarda, yıllık beyanname ile hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilecektir. (KVK, Md. 34/2) Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon veya ortaklığından alınan net kar payının geçerli kesinti oranı kullanılarak brüte iblağ edilmesi suretiyle hesaplanır.

DENİZ BAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Cad. No: 11 Kat: 22
Etiler Beşiktaş / İstanbul
Zincirlikuyu V.D.: 278 008 0214
www.denizgi.com.tr
Meris No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 278022



[Handwritten signature]

30.3.2.2. Diğer dar mükellef kurumlar

Paylarını Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kar payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen kar paylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinde tevkifat uygulamasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratları üzerinden tevkif suretiyle alınmış vergiler dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK, Md. 30/9) ayrıca beyan edilmez ancak, vergisi tevkif yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının elde edenler tarafından beyanı gerekir.

30.3.2.3. Vergi tevkifatının ihraççı tarafından kesilmesine ilişkin sorumluluk

Yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca 31.12.2020 tarihine kadar, payların elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat sorumluluğu; bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlara; hisse senedi kar payları için ise Ortaklığa aittir.

30.4. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarında damga vergisi uygulaması

Gayrimenkul yatırım fonlarının münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (2) sayılı tablonun “IV.Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar” başlıklı bölümün 21’inci maddesi uyarınca damga vergisinden istisna edilmiştir.

30.5. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarında harç uygulaması

492 sayılı Harçlar Kanununun 108 inci maddesinde, imtiyazname, ruhsatname ve diplomalardan bu kanuna bağlı (8) sayılı tarifede yazılı olanların harca tabi olduğu, Kanuna bağlı (8) sayılı tarifenin "XI-Finansal faaliyet harçları" başlıklı bölümünün 4 üncü fıkrasında, yatırım ortaklığı kurma ve faaliyet izin belgelerinden harç alınacağı hüküm altına alınmıştır. Bu çerçevede, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen yatırım ortaklığı kurma ve faaliyet izin belgeleri, bir defaya mahsus olmak üzere maktu harca tabidir.

492 sayılı Harçlar Kanununun 123 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında, anonim, eshamlı komandit ve limited şirketlerin kuruluş, pay devri, sermaye artırımını, birleşme, devir, bölünme ve nev’i değişiklikleri nedeniyle yapılacak işlemler bu Kanunda yazılı harçlardan müstesnadır. Buna göre, anonim ortaklık şeklinde kurulan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) anonim şirket olarak kuruluş, pay devri, sermaye artırımını, birleşme, devir, bölünme ve nev’i değişiklikleri nedeniyle yapılacak işlemleri tapu harcı dahil 492 sayılı Kanunda düzenlenen harçlardan müstesnadır.

31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

31.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından İzahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı İzahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.



31.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

31.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında İzahnamenin kullanılabilmesi için ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

31.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

31.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

31A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

Yoktur.

31A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

31A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

31B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

Yoktur.

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

30. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler, Büyükdere Caddesi No:141 K:22 Esentepe Şişli/ İSTANBUL adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.denizgyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Caddesi No:141 K:22
Esentepe Şişli/ İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 275008/0214000213
www.denizgyo.com.tr
Mersis No: 02750080214000213
Ticaret Sicil No: 330263
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL



103

[Handwritten signatures]

- 1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

Esas Sözleşme

Ara dönem ve Yıllık Finansal tablolar ve Bağımsız denetim raporları

Faaliyet Raporları

Özel Durum Açıklamaları

Yönetim Kurulu Komite ve Çalışma Esasları

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

Yıllar itibariyle Genel Kurul Gündemleri, Bilgilendirme Dokümanları, Toplantı Tutanaqları ve Genel Kurul İç Yönergesi

Kar Dağıtım Politikası

Ekspertiz Raporları

- 2) İhraççının izahnamede yer alan finansal tabloları

Dönem	Açıklama	İlan Tarihi (KAP)
1 Ocak - 31 Aralık 2017	Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	02.02.2018
1 Ocak - 31 Aralık 2018	Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	08.02.2019
1 Ocak - 31 Aralık 2019	Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	30.01.2020

33. EKLER

Ek 1: Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanları

Ek 2: Gayrimenkul Değerleme Şirketi Beyanları

Ek 3: Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş 30.06.2020 tarihli ara dönem finansal tablolar



DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Cad. No: 41 Kat: 22
34694 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278 008 0214
www.denizgyo.com.tr
Mersis No: 0278006021400013
Ticaret Sicil No: 330253
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL

[Handwritten signatures]