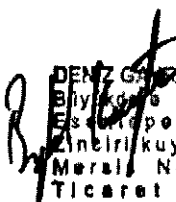
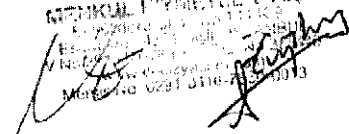


21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	83
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	83
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	87
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	94
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	102
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	103
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	103
28. SULANMA ETKİSİ.....	105
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	106
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	106
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	110
30. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER.....	111
33. EKLER.....	112

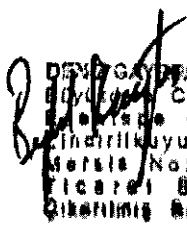

DENİZ GİRİŞİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad.No:14 Kat:22 34394
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. : 08 008 0214
Mersis No:0278003021400013
Ticaret Sicil No:330 253
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL



DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşburnu Cad. No:13 Kat:10
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sicil No: 330 253
Mersis No: 0278003021400013

KISALTMA VE TANIMLAR

Kısaltma	Tanım
A.Ş.	Anonim Şirketi
Bakanlık	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
BİST, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
BKK	Bakanlar Kurulu Kararı
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
Deniz GYO, DZGYO, Şirket, Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı,	Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Deniz Yatırım	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler Anonim Şirketi
DFHG	DenizBank Finansal Hizmetler Grubu
EGKS	Elektronik Genel Kurul Sistemi
ENBD	Emirates NBD Bank PJSC (Emirates NBD)
GİB	Gelir İdaresi Başkanlığı
Grup	DenizBank A.Ş. ve konsolide bağlı ortaklıklarının dahil olduğu şirketler grubu
GSYH	Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
IBAN	International Bank Account Number
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi
KEP	Kayıtlı Elektronik Posta Adresi
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
LTD. ŞTİ	Limited Şirketi
Md.	Madde
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MKS	Merkezi Kaydi Sistem
REIDIN	Real Estate Investment & Development Information Network
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
T.A.Ş.	Türk Anonim Şirketi

T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
Tic.	Ticaret
TL	Türk Lirası
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
Vb.	Ve benzeri
Y.K.	Yönetim Kurulu
YMM Raporu	Yeminli Mali Müşavir Raporu
Genel Müdür Yrd.	Genel Müdür Yardımcısı


DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Etiler Cad. No:141 Kat:22 34394
Beşiktaş - Şişli İSTANBUL
Etiler Mahallesi V.D.:27 008 0214
Ticaret Sicil No:027400021400013
Ticaret Sicil No:330 253
Özkaplanma Sermayesi:10.000.000 TL

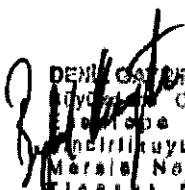

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Etiler Cad. No:141 Kat:22 34394
Beşiktaş - Şişli İSTANBUL
Etiler Mahallesi V.D.:27 008 0214
Ticaret Sicil No:027400021400013
Ticaret Sicil No:330 253
Özkaplanma Sermayesi:10.000.000 TL

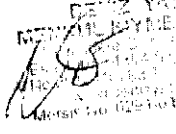
I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.


DEMİRCİ MENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Nispetiye Cad.No:141 Kat:22 34394
Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Mühürlikuyu V.D.:270 008 0214
Mersis No:027800021400013
Ticaret Sicil No:330 253
Qıstafılmiş Şarımaya:150.000.000 TL


DEMİRCİ MENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Nispetiye Cad.No:141 Kat:22 34394
Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Mühürlikuyu V.D.:270 008 0214
Mersis No:027800021400013

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
<p>DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş. Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394 Esenlisse - Şişli / İSTANBUL Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214 Mersis No:08780008021400013 Ticaret Sicil No:330 253 Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL</p> <p>Baykal KARACA OĞLU Genel Müdür Yardımcısı</p> <p>Mehmet ÇİTİL Yönetim Kurulu Üyesi</p> <p>25/02/2021</p>	İzahnamenin Tamamı

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
<p>DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394 Esenlisse - Şişli / İSTANBUL Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214 Mersis No:08780008021400013</p> <p>İhsan Engindeniz Bölüm Müdürü</p> <p>Nuruhan Erdoğan Genel Müdür Yardımcısı</p> <p>25/02/2021</p>	İzahnamenin Tamamı

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394
Esenlisse - Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214
Mersis No:08780008021400013
Ticaret Sicil No:330 253
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394
Esenlisse - Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214
Mersis No:08780008021400013

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı Soyadı Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım
--	-----------------------------

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Özkan YILDIRIM, SMMM Sorumlu Denetçi	31.12.2020 Tarihli Finansal Tablolar ve İlgili Bağımsız Denetim Raporu

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Yaşar BİVAS, SMMM Sorumlu Denetçi	31.12.2018 ve 31.12.2019 Tarihli Finansal Tablolar ve İlgili Bağımsız Denetim Raporları

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Aysel AKTAN Sorumlu Değerleme Uzmanı	2018, 2019 ve 2020 yılları İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporları

Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Ayşe EVCİN Sorumlu Değerleme Uzmanı	2018 ve 2019 yılları İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporları

Prime Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Oya AKKOR Sorumlu Değerleme Uzmanı	2018, 2019 ve 2020 yılları İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporları

DENİZ MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Cad. No:14 Kat:22 34394
Beşiktaş - Şişli İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278078/002021400013
Mersis No: 0278078021400013
Ticaret Sicil No: 278078

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Cad. No:14 Kat:22 34394
Beşiktaş - Şişli İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278078/002021400013
Mersis No: 0278078021400013

Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Mete GÜLBAŞ Sorumlu Değerleme Uzmanı	2019 ve 2020 yılı İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporları

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Etiler Cad. No:14 Kat:22 34394
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Zararlılığı V.D.: 70 608 0214
Ticaret Sicil No: 0278004021400013
İcraat Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermay: 150.000.000 TL

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No:14 Kat:22
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 0278004021400013
İcraat Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermay: 150.000.000 TL

2. ÖZET

A-GİRİŞ VE UYARILAR

	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none">Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir. Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahnamenin tekrar kullanımını gündeme getirecek herhangi bir husus söz konusu değildir.

B-İHRAÇÇI

B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Ticaret Unvanı: Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İşletme Adı:-
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları Türkiye Adres: Büyükdere Cad. No:141 K:22 Esentepe Şişli/ İSTANBUL İnternet Adresi: www.denizgyo.com.tr Telefon: +90 (0212) 348 20 00 Faks: +90 (0212) 336 61 84
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim

		<p>sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.</p> <p>Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller:</p> <ul style="list-style-type: none"> • İstanbul Bahçeşehir AVM'de 42 adet bağımsız bölüm • İstanbul Karaköy Binası • Ankara Eryaman Göksu AVM'de 46 adet bağımsız bölüm • Ankara Eryaman Metrokent C Blok Eğitim Binası • Ankara Eryaman Metrokent A Blok Ana Okulu • İstanbul, Sarıyer İlçesi, Le Chic Tarabya projesi • Muğla, Bodrum İlçesi, Le Chic Bodrum projesi. <p>Halka açık bir Anonim Ortaklık olan Şirket, GYO sektöründe faaliyet göstermekte olup mevzuat çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Türkiye'de inşaat sektörü, ekonomik aktivitenin en önemli itici güçlerinden biridir. Türkiye ekonomisinin büyüme trendinde geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası belirleyici olmaktadır. İnşaat sektörü etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahiptir. Söz konusu tutarların büyüklüğü nedeniyle sektör finans ile de yakından ilişkilidir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir.</p> <p>Türkiye'de gayrimenkul sektörü giderek uluslararası nitelik kazanırken konut ve ticari gayrimenkuller için düzenli piyasalar oluşmaktadır. Buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yerli ve yabancı aktörlerin yatırımları da genişlemektedir.</p> <p>Gayrimenkul sektöründe perakende pazarına baktığımızda 2020 yılının COVID-19 pandemisinin yarattığı zorluklardan etkilendiği görülmektedir. 2020 yılının ikinci çeyrek döneminde perakende mağazaların fiziksel olarak kapanması perakende satış hacmi ve ciroları üzerinde baskı yaratmıştır. Yılın geri kalanında perakende mağazacılık ve AVM'ler açılmış olsa da kısıtlamaların kısmen devam etmesi yılın tamamında sektörü zorlayıcı en önemli etken olmuştur. Pandemi sürecinde ziyaretçi sayısında düşüş yaşayan AVM'lerde toparlanmanın zamana yayılacağı ve perakendecilerin mal sahipleri ile ciro üzerinden yapacakları kira anlaşmalarının artacağı öngörülmektedir.</p> <p>Borsa İstanbul'da (BİST) mevcut durumda 3 adet GYO işlem görmekte olup, bu şirketlerin 20 Ocak 2021 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri 58,9 milyar TL'dir.</p>
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Türkiye'de meydana gelen siyasi ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi konular, Şirketin ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

		<p>Diğer taraftan, söz konusu eğilimler nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar; imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar Şirket gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir, gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.</p> <p>TCMB'nin faiz indirim politikası ile konut kredi faizlerindeki düşüş eğilimi ve kamu bankaları öncülüğünde desteklenen uygun finansman koşulları, konut talebini olumlu yönde etkilemektedir.</p> <p>Diğer yandan, Aralık/2019'de Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan "Corona Virüsü", gerek küresel ekonomi gerekse de Türkiye ekonomisi açısından belirsizlik yaratmaktadır. Artan aşağı yönlü risklere karşı, başta gelişmiş ülkeler olmak üzere son dönemde ülkelerin maliye ve para politikası önlemlerini hızlı bir şekilde devreye aldıkları görülmektedir. Corona Virüsü nedeniyle genel ekonomi üzerinde artan risklerin inşaat sektörüne olası etkileri ve buna karşı alınacak önlemler, sektörün ve Şirket'in büyüme performansını etkileyecektir.</p>																														
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	<p>Şirket'in iştiraki olmadığı gibi, Şirket'in halka açık olan kısım dışında kalan çoğunluk hisseleri de Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunmaktadır. Şirketin hakim ortağı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'dir.</p> <p>Şirket'in hakim ortağı, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin %99,99 paylarını elinde bulunduran Denizbank A.Ş.'nin sermayesinin %100'ünü temsil eden paylara sahip olan Emirates NBD Bank PJSC ("Emirates NBD")'dir.</p>																														
B.6	<p>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</p> <p>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</p>	<p>31.12.2020 tarihi itibarıyla Şirketin 150.000.000 TL tutarındaki mevcut çıkarılmış sermayesi içindeki ve toplam ve dolaylı payı %5 ve daha fazla olan ortakların pay oranı ve grubu aşağıda verildiği gibidir.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Hissedarın Adı</th> <th>Grubu</th> <th>Türü</th> <th>Pay Adedi</th> <th>Pay Tutarı (TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Soyadı</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.</td> <td>A</td> <td>Hamiline</td> <td>5.000</td> <td>5.000</td> </tr> <tr> <td>Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.</td> <td>B</td> <td>Hamiline</td> <td>113.516.327</td> <td>113.516.327</td> </tr> <tr> <td>Diğer (Halka Açık)</td> <td>B</td> <td>Hamiline</td> <td>36.478.673</td> <td>36.478.673</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td></td> <td></td> <td>150.000.000</td> <td>150.000.000</td> </tr> </tbody> </table> <p>Şirketin mevcut sermayesini temsil eden paylar A ve B grubu olarak ayrılmış olup, A grubu paylar imtiyazlıdır. İmtiyazlı A grubu payların nominal tutarı 5.000 TL'dir. A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir.</p> <p>A grubu payların tamamı izahname tarihi itibarıyla Deniz Yatırım</p>	Hissedarın Adı	Grubu	Türü	Pay Adedi	Pay Tutarı (TL)	Soyadı					Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	A	Hamiline	5.000	5.000	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	B	Hamiline	113.516.327	113.516.327	Diğer (Halka Açık)	B	Hamiline	36.478.673	36.478.673	TOPLAM			150.000.000	150.000.000
Hissedarın Adı	Grubu	Türü	Pay Adedi	Pay Tutarı (TL)																												
Soyadı																																
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	A	Hamiline	5.000	5.000																												
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	B	Hamiline	113.516.327	113.516.327																												
Diğer (Halka Açık)	B	Hamiline	36.478.673	36.478.673																												
TOPLAM			150.000.000	150.000.000																												

B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Menkul Kıymetler A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunmaktadır.																																		
		Şirket'in son üç yıla ait bağımsız denetimden geçmiş bireysel finansal tablolarından seçilmiş finansal bilgiler aşağıdaki gibidir:																																		
		Önemli Bilanço Kalemlerine İlişkin Açıklamalar																																		
		Peşin Ödenmiş Giderler																																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)</th> <th>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020</th> <th>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019</th> <th>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar (*)</td> <td>1.833.518</td> <td>32.286.500</td> <td>46.523.555</td> </tr> <tr> <td>Verilen sipariş avansları</td> <td>89.194</td> <td>366.325</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Peşin ödenen vergiler</td> <td>101.826</td> <td>509.445</td> <td>177.539</td> </tr> <tr> <td>Gelecek aylara ait giderler</td> <td>289.583</td> <td>98.440</td> <td>313.602</td> </tr> <tr> <td>Toplam</td> <td>2.314.121</td> <td>33.260.710</td> <td>47.014.696</td> </tr> </tbody> </table>	Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018	Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar (*)	1.833.518	32.286.500	46.523.555	Verilen sipariş avansları	89.194	366.325	-	Peşin ödenen vergiler	101.826	509.445	177.539	Gelecek aylara ait giderler	289.583	98.440	313.602	Toplam	2.314.121	33.260.710	47.014.696										
		Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018																															
		Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar (*)	1.833.518	32.286.500	46.523.555																															
		Verilen sipariş avansları	89.194	366.325	-																															
		Peşin ödenen vergiler	101.826	509.445	177.539																															
		Gelecek aylara ait giderler	289.583	98.440	313.602																															
Toplam	2.314.121	33.260.710	47.014.696																																	
(*) Şirket'in Muğla İli Bodrum İlçesinde ve İstanbul İli Tarabya İlçesinde yer alan gayrimenkul projeleri kapsamında yüklenici firmalara verdiği avans tutarından oluşmaktadır.																																				
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)</th> <th>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020</th> <th>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019</th> <th>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>İstanbul Bahçeşehir AVM</td> <td>77.310.000</td> <td>78.110.000</td> <td>77.920.000</td> </tr> <tr> <td>İstanbul Karaköy Binası</td> <td>67.650.000</td> <td>52.000.000</td> <td>42.840.000</td> </tr> <tr> <td>Ankara Göksu AVM</td> <td>47.070.000</td> <td>52.204.805</td> <td>48.073.093</td> </tr> <tr> <td>Ankara Metrokent Çarşısı (**)</td> <td>--</td> <td>22.245.000</td> <td>20.116.137</td> </tr> <tr> <td>Ankara Eryaman A-Blok</td> <td>5.215.000</td> <td>5.700.000</td> <td>5.227.000</td> </tr> <tr> <td>Ankara Eryaman C-Blok</td> <td>8.245.000</td> <td>8.420.000</td> <td>7.825.000</td> </tr> <tr> <td>Le Chic Bodrum Otel (***)</td> <td>150.500.000</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>Toplam</td> <td>355.990.000</td> <td>218.679.805</td> <td>202.001.230</td> </tr> </tbody> </table>	Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018	İstanbul Bahçeşehir AVM	77.310.000	78.110.000	77.920.000	İstanbul Karaköy Binası	67.650.000	52.000.000	42.840.000	Ankara Göksu AVM	47.070.000	52.204.805	48.073.093	Ankara Metrokent Çarşısı (**)	--	22.245.000	20.116.137	Ankara Eryaman A-Blok	5.215.000	5.700.000	5.227.000	Ankara Eryaman C-Blok	8.245.000	8.420.000	7.825.000	Le Chic Bodrum Otel (***)	150.500.000	--	--	Toplam	355.990.000	218.679.805	202.001.230
Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018																																	
İstanbul Bahçeşehir AVM	77.310.000	78.110.000	77.920.000																																	
İstanbul Karaköy Binası	67.650.000	52.000.000	42.840.000																																	
Ankara Göksu AVM	47.070.000	52.204.805	48.073.093																																	
Ankara Metrokent Çarşısı (**)	--	22.245.000	20.116.137																																	
Ankara Eryaman A-Blok	5.215.000	5.700.000	5.227.000																																	
Ankara Eryaman C-Blok	8.245.000	8.420.000	7.825.000																																	
Le Chic Bodrum Otel (***)	150.500.000	--	--																																	
Toplam	355.990.000	218.679.805	202.001.230																																	
(**) 24 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 21.800.000 TL olan C Bloкта konumlu 24 adet bağımsız bölüm, 29 Aralık 2020 tarihinde 22.000.000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.																																				
(***) Cari dönemde Le Chick Bodrum projesinde bulunan Le Chick Bodrum Otel Binası, bütün hakları devralınarak yatırım amaçlı gayrimenkullere dahil edilmiştir.																																				

Stoklar

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018
Konut Projeleri (*)			
Bodrum Projesi (**)	367.150.000	205.820.779	74.144.630
Tarabya Projesi (***)	253.236.624	308.950.324	185.018.418
Toplam	620.386.624	514.771.103	259.163.048

(*) Konut projeleri, finansal tablolara maliyet değeri yönetimi ile yansıtılmıştır.

(**) Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevkiinde toplam 23.768,38 m² alanda Ataman Turizm ve Ticaret A.Ş. ile "Arsa Devri Karşılığı Kar Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır.

Ayrıca Şirket, aynı proje alanında 24 Kasım 2017 tarihi itibarıyla, proje alanını genişletmek, daha verimli bir mimari proje çalışabilmek ve satışa esas üniteleri daha değerli kılmak adına stratejik önemi ve sinerji değeri olan komşu 928 ada, 3 parselde kayıtlı yüzölçümü 4.469,75 m² olan gayrimenkulün mülkiyet sahibi Gündem Otel Turizm A.Ş.'nin mevcut ortaklarının ortaklık paylarının tamamı (%100'ü), 48 ay vadeli toplam 6.348.160 Avro alım bedeli üzerinden satın almıştır

(***) 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 itibarıyla sözleşme gereği herhangi bir ödeme yapılmamıştır.

Kısa Vadeli Borçlanmalar

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018
Kısa vadeli borçlanmalar			
İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar			
- Deniz Finansal Kiralama A.Ş.(*)	194.017	659.294	807.140
- DenizBank (**)	176.227.106	-	-
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli borçlanmalar			
- Borçlanma aracı ihracı(***)	113.022.994	312.744.285	97.293.322
Toplam	289.444.117	313.403.579	98.100.462

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

(**) Şirket, DenizBank A.Ş. Maslak Ticari Merkez Şubesinden gayrimenkul projesi yatırımında kullanmak üzere %18,25 faiz oranlı 175.976.505 TL O/N spot kredi kullanılmış olup, söz konusu kredinin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla birikmiş faizi 250.600 TL'dir.

(***) Şirket, 16 Aralık 2020 tarihinde 10 Mart 2021 vadeli TLREF+1,30 % değişken faiz oranlı 67.000.000 TL nominal değerli ve 23 Mart 2020 tarihinde 22 Mart 2021 vadeli TLREF+0,15 % değişken faiz oranlı 41.850.000 TL tutarlı borçlanma aracı ihraç etmiş olup, söz konusu tahvillere ilişkin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla birikmiş faizi 4.172.994 TL'dir (Şirket, 8 Kasım 2019 tarihinde 7 Şubat 2020 vadeli %12,35 yıllık basit faiz oranlı 145.000.000 TL nominal değerli ve 16 Aralık 2019 tarihinde 13 Mart 2020 vadeli %10,50 yıllık basit faiz oranlı 173.000.000 TL nominal tutarlı borçlanma aracı ihraç etmiştir).

Ticari Borçlar

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018
Kısa vadeli ticari borçlar			
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar			
Borç senetleri (1)	143.056.443	7.022.482	7.188.863
İlişkili taraflara ticari borçlar (2)	98.975.779	--	--
Toplam	242.032.222	7.022.482	7.188.863
Uzun vadeli ticari borçlar			
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (1)	--	15.236.984	25.034.200
İlişkili taraflara ticari borçlar (2)	93.999.706	198.690.898	160.800.625
Toplam	93.999.706	213.927.882	185.834.825

- (1) Geliştirilmekte olan projeler kapsamında oluşan maliyetler için ödenecek tutarlardır.
- (2) 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 ilişkili taraf DenizBank A.Ş. ile imzalanan 14 Mart 2018 tarihli devir sözleşmesi ile 48 ay vadeli 47 milyon Amerikan Doları karşılığı devir alınarak "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibari ile, sözleşme hükümlerinin bir saklı türev ürün ortaya çıkarması sonucu doğrultusunda, ana sözleşmedeki nakit akışlarının ilgili türev işlem dolayısı ile önemli bir şekilde etkilendiğini değerlendirilerek, ana sözleşme ve saklı türev ürünü ayrıştırılmamış ve finansal yükümlülük "Gerçeğe Uygun Değer Değişimi Kâr veya Zarara Yansıtılan" olarak tanımlama seçeneği kullanılarak ölçülmüştür. Söz konusu işlem saklı türev ürünü ile birlikte ele alındığında herhangi bir döviz pozisyonu yaratmamaktadır.

		<p>Yatırım Faaliyetlerden Gelirler Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün değerlendirilmesinden oluşmaktadır.</p> <p>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.</p>
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Şirketin proforma finansal bilgileri bulunmamaktadır.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Şirketin kar tahmini ve beklentisi bulunmamaktadır.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	<p>Şirket'in 31.12.2020 itibarıyla aktif toplamı 1.053.516.529 TL olup, bunun 628.309.112 TL'si dönen varlıklardan oluşmaktadır. Dönen varlıklar içerisinde yer alan nakit ve nakit benzerleri toplamı 3.001.809 TL olup, kısa vadeli ticari alacakların toplamı ise 2.606.342 TL'dir. Şirket'in 31.12.2020 itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin toplamı 584.173.991 TL olup, bunun 289.444.117 TL'si kısa vadeli finansal borçlardan ve 263.680.156 TL'si kısa vadeli ticari borçlardan oluşmaktadır.</p> <p>31.12.2020 itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi 44.135.121 TL'dir. 31.12.2020 tarihli finansal tablolara göre; Şirketin "Net İşletme Sermayesi" 44.135.121 TL olup, net işletme sermayesi yeterlidir.</p>

C. SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	İhraç edilecek payların ISIN kodu TRADMRYO91Q4'dir. İhraç edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda yer almaktadır:						
		Grubu Nama/ Hamiline	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
		B/ Hamiline	Yoktur	250.000.000	%166,66666	1	250.000.000	166,67 %
		TOPLAM		250.000.000	%166,66666		250.000.000	166,67 %
		Şirket esas sözleşmesine göre Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul						

		<p>kıymet çıkarılamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere imtiyaz yaratılamaz. A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermek imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.</p> <p>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 verilecektir.</p> <p>Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları sınırlandırılmamış olup, mevcut ortakların %100 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa'da satılacaktır.</p>
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	İhraç edilecek paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirketin mevcut çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 150.000.000 TL olup, her bir payın nominal değeri 1 TL'dir ve sermayesinin tamamı ödenmiştir. A grubu 5.000 adet ve B grubu 149.995.000 adet olmak üzere 50.000.000 adet pay bulunmaktadır.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	<p>İhraç edilecek paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır. İhraç edilecek payların sağladığı haklar aşağıdaki gibidir:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği II-19.1) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, Pay Tebliği VII-128.1) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği II-18.1) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507) • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn madde 29, 30 Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği II-30.1) • Oy Hakkı (TTK madde 434, 435, 436, SPKn madde 30) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK madde 437, SPKn madde 14 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği II-14.1) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445, 446, 451 Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2) • Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531, 559) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki

		<p>İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği II-23.1)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği II-27.1) • İtfa geri satma hakkı (İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği II-15.1) • Dönüştürme Hakkı <p>Ayrıca Şirketin esas sözleşmesinin “İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler” başlıklı 9’uncü maddesine göre A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.</p>
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	İhraç edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	İhraççının aynı grup payları BİST Ana Pazar’da işlem görmektedir. Payları BİST’de işlem gören ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri paylar, sermaye artırım sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edildiğinin BİST’e bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır. (BİST Kotasyon Yönergesi madde 41). Bu sermaye artırımı sebebiyle ihraç ve halka arz edilecek B grubu paylar BİST Ana Pazar’da işlem görecektir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	<p>Şirket esas sözleşmesi’nin “Kar Dağıtımı ve Yedek Akçeler” başlıklı 31. maddesi çerçevesinde Şirketin kar dağıtım politikası; Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Şirket stratejileri çerçevesinde belirlenmiştir. Şirketin Kar Dağıtım Politikası aşağıda sunulmuştur:</p> <p>Yönetim Kurulunun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul’da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır.</p> <p>Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve ilgili mevzuat düzenlemeleri ile Şirket Esas Sözleşmesinin kar dağıtım ve ilgili maddeleri çerçevesinde oluşması halinde Şirket dağıtılabilir net kârından Sermaye Piyasası Kurulu’nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esas alınır.</p> <p>Yönetim Kurulu, Genel Kurul’un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Şirketin kârlılık durumunu, • Şirketin sermaye yapısı • Pay sahiplerimizin beklentileri, • Şirketin büyüme hedefi, • Şirketin piyasa değeri, • Ulusal ve uluslararası ekonomik şartlar ve finansal piyasaların durumu,

	<p>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.</p> <p>Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtımını işlemleri esas sözleşmenin Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32.maddesi çerçevesinde mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.</p> <p>Kar payı avansı dağıtımını hususuna Şirket Esas Sözleşmesinin 33. maddesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.</p>
--	---

D. RİSKLER

<p>D. 1</p>	<p>İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</p>	<p>Projelere/İnşaatlara İlişkin Öngörülme Yen Gelişmeler Projelerinin hayata geçirileceği arazinin üstünün ve altının durumu ve çevreye ve diğer hususlara ilişkin sorunların ve belirsizliklerin olması projelerin hayata geçirilmesini olumsuz etkileyebilir. Projelerin geliştirilmesindeki ve tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in yeni proje geliştirmesi halinde proje geliştirme sürecinde imar ve çevre mevzuatındaki değişiklikler proje sürelerinin ve maliyetlerinin değişmesine neden olabilir. Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınamaması ya da tabi olunan, yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılması, Şirket'in proje geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir.</p> <p>Sahip Olunan Gayrimenkullere İlişkin Riskler Şirket'in gayrimenkul portföyünün önemli bir bölümünün Muğla/Bodrum ve İstanbul/Tarayba yer alan gayrimenkul proje geliştirmelerinden oluşması nedeniyle yoğunlaşma riski bulunmakta olup, bu gayrimenkul projelerinde yaşanabilecek bir olumsuzluk Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilir.</p> <p>Söz konusu projelerde ortaya çıkabilecek gecikme ve olumsuzluklar projelerin gelir getirici şekilde istifade edilmesini geciktirebilir ve/veya maliyetleri yükseltebilir.</p> <p>Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.</p> <p>Gayrimenkul Satış Riski Global ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler Şirket'in gayrimenkul satışlarını doğrudan etkileyebilecek olup, bu durum Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarına olumsuz yansıyabilir.</p> <p>Jeopolitik riskler: Ülkelerin korumacı politikaları ile artan ticaret savaşları, hem genel ekonomi hem de gayrimenkul sektörü açısından risk yaratabilir.</p> <p>Vergi avantajının kaldırılması riski: Türkiye'de GYO'lar kurumlar vergisinden muaf olup, söz konusu muafiyet sektörün büyüme performansını destekleyen önemli unsurlardan biridir. Bu avantajın kaldırılması, sektör faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.</p>
--------------------	---	--

		<p>Makroekonomik riskler: Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün, büyüme, enflasyon, işsizlik ve tüketici güveni başta olmak üzere makroekonomik gelişmelere hassasiyeti yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, kişi başı milli gelirden azalışa ve gayrimenkul talebinde düşüşe neden olarak, sektörün büyüme performansı üzerinde aşağı yönlü risk oluşturabilir.</p>
D. 3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>Sermaye Kazancı Riski Ortaklık paylarının halka arzı akabinde halka arz edilen ve borsada işlem görecektir. Ortaklık paylarına ilişkin likit bir piyasa oluşacağına veya oluşması halinde böyle bir piyasanın devam edeceğine dair bir garanti bulunmamaktadır. Borsada işlem görecektir. Ortaklık payları için aktif bir piyasanın oluşmaması halinde yatırımcıların alım satım yapma kabiliyetleri sınırlı olabilir. Pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyat, miktar ve zamanda satamayabilir ve bu durum ikincil piyasada işlem görecektir. Ortaklık paylarının fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir. Şirketin faaliyetlerine ilişkin sorunların oluşması, finansal sonuçların beklentilerin altında kalması ve makroekonomik ve siyasi gelişmeler, hisse performansına etki ederek yatırımcının satın aldığı paylara yapmış oldukları yatırımın tamamını veya bir kısmını kaybetmesine yol açabilir. Ortaklık paylarının ikincil piyasadaki fiyatı Şirket'in performansından bağımsız olarak piyasadaki genel bir düşüşten veya benzer menkul kıymet piyasalarındaki düşüşten etkilenebilir. Bu durum, Şirket pay fiyatının ve likiditesinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir.</p> <p>İhraç Edilen Ortaklık Paylarının Kar Payı Ödememesi Riski Sermaye Piyasası Kanunu'na göre halka açık anonim ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmamaktadır. Kar payı şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Bu bağlamda, zarar edilen yıllarda Şirket'in kar payı dağıtması zaten mümkün olmayacaktır. Kar payı dağıtılabilmesi için önce, geçmiş yıllar zararının kapatılması gerekmektedir. Şirket yönetimi dağıtılabilir kar olduğu dönemlerde Genel Kurul onayı ile kar dağıtabilir. Ortaklık payları Borsa'da işlem gören anonim şirketler karını kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek veya nakden dağıtabilir. Ayrıca, Şirket'in yeterli karı olmayabilir veya genel kurul karın Şirket bünyesinde tutulup dağıtılmamasına karar verebilir. Sonuç olarak pay sahiplerinin kar payı alamama riski mevcuttur. Şirket'in tabii olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler, sektör ve/veya Şirket'i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirket'in yönetsel ve finansal görünümüne bağlı olarak Şirket'in ortaklık paylarının fiyatında düşüş yaşanabilir. Ayrıca borçlanma faizi ve döviz kuru hareketleri Şirket'in faaliyetlerinde ve dolayısıyla finansal sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir. Dolayısıyla yurt içi ve yurt dışı, ülke genelini etkileyen veya sektör/Şirket'e bağlı çeşitli risk faktörleri nedeniyle Şirket'in ortaklık pay fiyatında olası düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar etmesi olasılık dahilindedir.</p>

E. HALKA ARZ

E. 1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>Halka arzda yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması halinde ihraççının elde edeceği gelir 250.000.000 TL'dir. Bu tutar yeni pay alma haklarının tamamının kullanılmaması, kalan payların borsada satılamaması veya kalan payların nominal bedelin üzerinde bir fiyattan borsada satılmasına bağlı olarak artabilir veya azalabilir.</p> <p>Halka arza ilişkin toplam maliyetin 870.000 TL olacağı tahmin edilmektedir. Toplam halka arz maliyetine ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu bağlamda pay başına maliyet yaklaşık 0,0035 TL olarak hesaplanmaktadır. Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak talepte bulunan yatırımcılar, işlem yaptıkları aracı kuruluşun tarafından talep edilebilecek komisyon ve ücretlere tabidir.</p> <p>Yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması senaryosuna göre Şirketin sermaye artırımından elde edeceği net gelirin 249.130.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.</p> <table border="1" data-bbox="555 987 1417 1391"><thead><tr><th>Tahmini Maliyet</th><th>TL</th></tr></thead><tbody><tr><td>SPK Kurul Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)</td><td>500.000</td></tr><tr><td>BİAŞ Kayıt Ücreti (%0,03+BSMV)</td><td>78.750</td></tr><tr><td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 31.250 TL + BSMV)</td><td>13.125</td></tr><tr><td>Rekabet Koruma Fonu (%0,04)</td><td>100.000</td></tr><tr><td>Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)</td><td>157.500</td></tr><tr><td>İlan, Tescil ve Diğer</td><td>20.625</td></tr><tr><td>Toplam</td><td>870.000</td></tr></tbody></table>	Tahmini Maliyet	TL	SPK Kurul Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	500.000	BİAŞ Kayıt Ücreti (%0,03+BSMV)	78.750	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 31.250 TL + BSMV)	13.125	Rekabet Koruma Fonu (%0,04)	100.000	Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	157.500	İlan, Tescil ve Diğer	20.625	Toplam	870.000
Tahmini Maliyet	TL																	
SPK Kurul Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	500.000																	
BİAŞ Kayıt Ücreti (%0,03+BSMV)	78.750																	
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 31.250 TL + BSMV)	13.125																	
Rekabet Koruma Fonu (%0,04)	100.000																	
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	157.500																	
İlan, Tescil ve Diğer	20.625																	
Toplam	870.000																	
E. 2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	<p>Şirketimiz çıkarılmış sermayesinin 150.000.000-TL'den 400.000.000-TL'lik artış ile 250.000.000.-TL'ye nakden artırılması ile yaklaşık 450.000 TL tutarındaki masraflar çıkarıldıktan sonra sağlanacak 249.130.000 TL'lik tahmini net gelir Şirketimiz projelerinin finansmanı sebebiyle oluşan kısa vadeli finansal borçların kapatılmasında ve Şirketimizin borçlanma aracı ihraç tutarlarının vadesi gelen kısmının geri ödemesinde kullanılacaktır. Bu kapsamda, sermaye artırımının tamamlanmasına müteakip, sermaye artırım masraflarından sonra elde edilecek net fonun tamamı, 31.12.2020 tarihli bakiyesi 176 milyon TL olan ve proje harcamaları çerçevesinde artan kısa vadeli banka kredilerinin karşılanmasında ve 31.12.2020 tarihli bakiyesi 113 milyon TL borçlanma aracı ihraç tutarının vadesi gelecek kısmının geri ödemelerinde kullanılacaktır. Kısa vadeli banka kredisinin ve borçlanma aracı ihraç</p>																

		tutarının geri ödenmesinde sıralama sermaye artırımını fon girişinin tarihine göre yönetimimizce değerlendirilecektir.
E. 3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Halka arz edilen paylar 250.000.000 TL nominal değerli B grubu hamiline paylar olup, mevcut payların %166,666666'sı kadardır.</p> <p>Hissedarların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır. Şirket'in pay sahipleri, sahip oldukları payların %166,666666 oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanımına İzahname'nin ilanından sonra en geç 10 iş günü içerisinde başlanacak olup, mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (onbeş) gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilerek kamuya duyurulacaktır.</p> <p>Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ortaklar tarafından pay bedelleri, sermaye artırımında kullanılmak üzere, Denizbank A.Ş. Maslak Ticari Merkez İstanbul Kamu Finansmanı Şubesi nezdinde Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına açılan TR830013400000026683600003 IBAN no'lu özel banka hesabına yatırılacaktır.</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımından kalan paylar Borsa Birincil Piyasa'da halka arz edilecek olup, arz süresi 2 iş günü olarak belirlenmiştir. Halka arzın başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Satılmayan paylara ilişkin herhangi bir taahhüt verilmemiştir.</p> <p>Pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin, duyurulacak satış süresi içinde BİAŞ'da işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.</p> <p>BİAŞ'da işlem yapmaya yetkili aracı kurumların listesi BİAŞ (www.borsaistanbul.com) internet sitesinde yer almaktadır.</p> <p>Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.</p>
E. 4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket paylarının halka arzından Şirket sermaye; aracılık hizmeti veren Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir. Yetkili kuruluş Deniz GYO'nun hakim ortağıdır.
E. 5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını	<p>Sermaye artırımını suretiyle ihraç edilen yeni paylar Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından satışa sunulacaktır.</p> <p>Dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhüt bulunmamaktadır.</p>

	İçerilecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	
E. 6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut hissedarların yeni pay alma haklarını %166,666666 oranında kullanacakları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1,00 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin tutarı -0,92493 TL ve yüzdesi %-37,35'tür. Mevcut hissedarların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile 23.02.2021 tarihi itibarıyla hesaplanan mevcut ortaklar için 1,00 TL nominal değerli paylar için sulanma etkisi tutarı 0,28125 TL ve yüzdesi %11,36, yeni ortaklar içinse 1,00 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin tutarı -0,17234 TL ve yüzdesi %-5,88'dir.
E. 7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcıların katlanacağı maliyetler; talepte buldukları yatırım kuruluşunun hesap açma ücreti, aracılık komisyonu, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka yatırım kuruluşundaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi, BSMV ve yatırım kuruluşu tarafından yasal durumlar dâhilinde alınabilecek diğer ücretlerden oluşacaktır.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

Finansal Tablo Dönemi 01.01.2018-31.12.2018 01.01.2019-31.12.2019	Unvanı	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.
	Adresi	Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. Orjin Plaza No: 27 Kat:2-34 Daire:54-57-59 34485 Sarıyer / İstanbul - Türkiye
	Sorumlu Denetçi	Yaşar BİVAS - Sorumlu Denetçi, SMMM
	Üye Olduğu Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

2018 ve 2019 yıllarındaki bağımsız denetçimizin mevzuata göre arka arkaya bağımsız denetçi olma süresi dolması sebebiyle 2020 yılından itibaren yeni bağımsız denetim firmasıyla çalışılmaya başlanmıştır.

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Büyükdere Cad. No:14 Kat:2 34394 Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 27090008000214
Mersis No: 02780080214000013

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Büyükdere Cad. No:14 Kat:2 34394 Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 27090008000214
Mersis No: 02780080214000013

Finansal Tablo Dönemi 01.01.2020-31.12.2020	Unvanı	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.
	Adresi	Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah.No:1 Maslak No1 Plaza Maslak 34398 Sarıyer - İstanbul - Türkiye
	Sorumlu Denetçi	Yaşar BİVAS - Sorumlu Denetçi, SMMM
	Üye Olduğu Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in son üç yıla ait bağımsız denetimden geçmiş bireysel finansal tablolarından seçilmiş finansal bilgiler aşağıdaki gibidir:

Önemli Bilanço Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Finansal durum tablosu	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel
Nakit ve nakit benzerleri	3.001.809	25.013.066	23.484.327
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.606.342	666.417	1.238.618
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	216	7.862	287
Stoklar	620.386.624	514.771.103	--
Peşin ödenmiş giderler	2.314.121	33.260.710	47.014.696
Toplam dönen varlıklar	628.309.112	573.719.158	71.737.928
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.041	1.041	1.041
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	355.990.000	218.679.805	202.001.230
Stoklar	-	-	259.163.048
Maddi duran varlıklar	6.552.646	2.436.500	337.059
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-
Diğer duran varlıklar	62.663.730	54.061.614	30.086.202
Toplam duran varlıklar	425.207.417	275.178.960	491.588.580
Aktif Toplamı	1.053.516.529	848.898.118	563.326.508

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No:1 Maslak No1 Plaza Maslak 34398 Sarıyer - İstanbul
Mersis No: 02780078000013
Ticari Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Borç: 150.000.000 TL

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis No: 02780078000013

Kısa vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara borçlanmalar	176.421.123	659.294	807.140
- İlişkili olmayan taraflardan borçlanmalar	113.022.994	312.744.285	97.293.322
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	993.558	862.613	79.570
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	98.972.779	-	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	163.713.819	7.030.628	7.257.290
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	348.079	257.607	678.005
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5.306.208	4.264.613	1.891.341
Ertelenmiş Gelirler	24.123.726	45.725	1.090.399
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	1.200.205	601.543	499.937
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	71.500	71.500	74.000
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	584.173.991	326.537.808	109.671.004

Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlar	2.089.419	1.830.263	142.980
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflardan ticari borçlar	93.999.706	198.690.898	160.800.625
- İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar	-	15.236.984	25.034.200
Ertelenmiş Gelirler	1.528.268	41.506.145	18.721.376
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	263.742	252.042	282.068
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	97.881.135	257.516.332	204.981.249

Toplam yükümlülükler	371.461.403	264.843.978	248.674.255
Ödenmiş sermaye	150.000.000	50.000.000	50.000.000
Geri alınan paylar (-)	-	-	(763.287)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	54.692.642	54.620.122	52.530.224
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	3.181.476	3.181.476	3.181.476
Geçmiş yıllar karları	157.106.336	143.763.391	105.519.773
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler	(47.574)	(63.956)	(63.956)
- Yeniden değerlendirme ve ölçütö kazançları (Kayıpları)	6.528.523	13.342.945	38.243.618
Net dönem karı / (zararı)	371.461.403	264.843.978	248.674.255
Toplam özkaynaklar	371.461.403	264.843.978	248.674.255
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	1.053.516.529	848.898.118	563.326.508

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No:141 Kat:22 34394
 Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
 Ticaret Sicil No: 270000/000021400019
 Ticaret Sicil No: 1339 253
 Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

DENİZ YATIRIM
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 İcra Kurulu Başkanı
 İcra Kurulu Üyesi
 İcra Kurulu Üyesi
 İcra Kurulu Üyesi
 İcra Kurulu Üyesi

Peşin Ödenmiş Giderler

Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar (*)	1.833.518	32.286.500	46.523.555
Verilen sipariş avansları	89.194	366.325	-
Peşin ödenen vergiler	101.826	509.445	177.539
Gelecek aylara ait giderler	289.583	98.440	313.602
Toplam	2.314.121	33.260.710	47.014.696

Şirket'in Muğla ili Bodrum İlçesinde ve İstanbul İli Tarabya ilçesinde yer alan gayrimenkul projeleri kapsamında yüklenici firmalara verdiği avans tutarıdır. Yıllar itibariyle tutarlar, projelerin inşaat faaliyet hızlarına paralel olarak olmuştur.

Stoklar

Tamamlanmamış konut projeleri, finansal tablolara maliyet değeri yönetimi ile yansıtılmıştır.

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevkiinde toplam 23.768,38 m2 alanda Ataman Turizm ve Ticaret A.Ş. ile "Arsa Devri Karşılığı Kar Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır.

Ayrıca Şirket, aynı proje alanında 24 Kasım 2017 tarihi itibarıyla, proje alanını genişletmek, daha verimli bir mimari proje çalışabilmek ve satışa esas üniteleri daha değerli kılmak adına stratejik önemi ve sinerji değeri olan komşu 928 ada, 3 parselde kayıtlı yüzölçümü 4.469,75 m2 olan gayrimenkulün mülkiyet sahibi Gündem Otel Turizm A.Ş.'nin mevcut ortaklarının ortaklık paylarının tamamı (%100'ü), 48 ay vadeli toplam 6.348.160 Avro alım bedeli üzerinden satın almıştır.

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. 31.12.2020 itibariyle sözleşme gereği herhangi bir ödeme yapılmamıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22 34394
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Ticaret Sicil No: 275098 098 0214
Mersel No: 0275000021400013
Ticari Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 160.000.000 TL

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Ticaret Sicil No: 275098 098 0214
Mersel No: 0275000021400013
Ticari Sicil No: 330 253

Kısa Vadeli Borçlanmalar

Şirket, DenizBank A.Ş. Maslak Ticari Merkez Şubesinden gayrimenkul projesi yatırımında kullanmak üzere %18,25 faiz oranlı 175.976.505 TL O/N spot kredi kullanılmış olup, söz konusu kredinin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla birikmiş faizi 250.600 TL'dir.

(***) Şirket, 16 Aralık 2020 tarihinde 10 Mart 2021 vadeli TLREF+1,30 % değişken faiz oranlı 67.000.000 TL nominal değerli ve 23 Mart 2020 tarihinde 22 Mart 2021 vadeli TLREF+0.15 % değişken faiz oranlı 41.850.000 TL tutarlı borçlanma aracı ihraç etmiş olup, söz konusu tahvillere ilişkin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla birikmiş faizi 4.172.994 TL'dir (Şirket, 8 Kasım 2019 tarihinde 7 Şubat 2020 vadeli %12,35 yıllık basit faiz oranlı 145.000.000 TL nominal değerli ve 16 Aralık 2019 tarihinde 13 Mart 2020 vadeli %10,50 yıllık basit faiz oranlı 173.000.000 TL nominal tutarlı borçlanma aracı ihraç etmiştir).

Ticari Borçlar

Geliştirilmekte olan projeler kapsamında oluşan maliyetler için ödenecek tutarlardır.

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 ilişkili taraf DenizBank A.Ş. ile imzalanan 14 Mart 2018 tarihli devir sözleşmesi ile 48 ay vadeli 47 milyon Amerikan Doları karşılığı devir alınarak "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, sözleşme hükümlerinin bir saklı türev ürün ortaya çıkarması sonucu doğrultusunda, ana sözleşmedeki nakit akışlarının ilgili türev işlem dolayısı ile önemli bir şekilde etkilendiğini değerlendirilerek, ana sözleşme ve saklı türev ürünü ayrıştırılmamış ve finansal yükümlülük "Gerçeğe Uygun Değer Değişimi Kâr veya Zarara Yansıtılan" olarak tanımlama seçeneği kullanılarak ölçülmüştür. Söz konusu işlem saklı türev ürünü ile birlikte ele alındığında herhangi bir döviz pozisyonu yaratmamaktadır.

Önemli Gelir-Gider Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Ara 2019	1 Ocak – 31 Ara 2018
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	366.808.714	16.659.624	14.400.771
Satışların maliyeti (-)	(296.518.984)	(5.773.303)	(3.957.584)
Brüt (Zarar)/ Kar	70.289.730	10.886.303	10.443.187
Genel yönetim giderleri (-)	(8.116.213)	(6.616.376)	(5.224.728)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	(259.420)	(474.975)	(1.511.096)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2.824.653	15.955.447	546.866
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	(56.044.154)	(43.938)	(12.160)
Esas faaliyet zararı/(karı)	8.694.596	19.706.461	4.242.069
Finansal gelirler	3.475.443	12.833.241	14.142.658
Finansal giderler (-)	(5.641.516)	(19.196.757)	(12.536.475)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	6.528.523	13.342.945	38.243.618
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)	6.528.523	13.342.945	38.243.618

Pay başına kazanç/(kayıp)	0,08	0,27	0,78
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	16.382	(26.407)	(37.549)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	6.544.905	13.316.538	38.206.069

Satış Gelirleri

Şirket'in satış gelirlerinin çok büyük bölümü Bodrum ve Tarabya projesi konut satış gelirlerinden ve portföyünde yer alan bağımsız bölümlerin kiralamalarından elde edilen kira gelirinden oluşmaktadır.

Satışların Maliyeti

Satışların maliyeti çok büyük tutarı satışı yapılan Bodrum ve Tarabya projesi konutların maliyetleri ile gayrimenkul portföyünde yer alan bağımsız bölümlerin maliyetini yansıtmaktadır.

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.

Yatırım Faaliyetlerden Gelirler

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün değerlendirme gelirlerinden oluşmaktadır. 2018 yılında İstanbul Karaköy Binamız renevasyon geçirerek Otel Binası olarak faaliyet göstermeye başlaması sebebiyle gayrimenkul portföyümüzün 2018 yılı değer artışına olumlu ilave değer katmıştır.

Finansman Gelirleri ve Giderleri

Finansman Giderleri, Şirket'in İstanbul/Tarabya ve Muğla/Bodrum'da geliştirmekte olduğumu gayrimenkul projelerinin inşaat faaliyetlerini fonlamak için alınan finansal borçlanma faiz ve masrafları ile kur farkı giderlerinden, Finansman Gelirleri ise borçlanma aracı ihracı sebebiyle kısa dönemli oluşan fonun kısa vadede mevduat olarak değerlendirilmesi sebebiyle faiz geliri elde edilen gelirler ve kur farkı gelirlerinden oluşmaktadır.

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK II 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III. 48.1 no'lu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III 48.1a no'lu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	3.001.809	25.013.066	23.484.327
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	976.376.624	733.450.908	461.164.278
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-	-

	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-	-
	Diğer varlıklar		74.138.096	90.434.144	78.677.903
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.3/p	1.053.516.529	848.898.118	563.326.508
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	289.692.507	313.635.449	98.243.442
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	371.461.403	264.843.978	248.674.255
	Diğer kaynaklar		392.362.618	270.418.691	216.329.241
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(p)	1.053.516.529	848.898.118	563.326.508
	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	3.000.917	24.922.441	23.439.779
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	3.125.000	3.125.000	3.145.000
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	3.001.809	25.013.066	23.484.327

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	Asgari/Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	0%	0%	0%	Azami %10
2. Gayrimenkuller, gayrimenkule	III-48.1 Tebliğ	%93	%86	%82	Asgari %51

dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(a),(b)				
3. Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0	%3	%4	Azami %49
4. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	0%	0%	0%	Azami %49
5. Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/©	0%	0%	0%	Azami %20
6. İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	0%	0%	0%	Azami %10
7. Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%79	%120	%41	Azami %500
8. Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0	%3	%4	Azami %10
9. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%0	%3	%4	Azami %10

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1 İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

5.1.1. Gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması

Şirket'in gelir ve maliyetlerinin global ve yerel makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle bu koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir. Ayrıca genel ekonomik duruma bağlı olarak veya olmayarak emlak sektöründe oluşabilecek bir kriz talebin ve buna paralel fiyatların gerilemesine sebep olabilir. Böyle bir durumda tüm sektör gibi Şirket de projelerin satışı ve bu satıştan elde edeceği gelirler noktasında sorun yaşayabilir.

5.1.2. Projelere ve inşaatlara ilişkin öngörülmeyen gelişmeler

Projelerinin hayata geçirileceği arazinin üstünün ve altına durumu ve çevreye ve diğer hususlara ilişkin sorunların ve belirsizliklerin olması projelerin hayata geçirilmesini olumsuz etkileyebilir. Projelerin geliştirilmesindeki ve tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in yeni proje geliştirmesi halinde proje geliştirme sürecinde imar ve çevre mevzuatındaki değişiklikler proje sürelerinin ve maliyetlerinin değişmesine neden olabilir. Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınamaması ya da tabii olunan, yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılması, Şirket'in proje geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

5.1.3. Sahip olunan gayrimenkullere ilişkin riskler

Şirket'in gayrimenkul portföyünün önemli bir bölümünün İstanbul Bahçeşehir ve Ankara Eryaman ilçelerinde mukim alış veriş merkezlerinde yer alan bağımsız bölümlerden oluşması nedeniyle yoğunlaşma riski bulunmakta olup, bu gayrimenkullerde yaşanabilecek bir olumsuzluk Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

Büyükdere Cezaevi
Eskişehir - 81510
Kıyıkuyu V.D. No:02780
ULUĞUTLU SİTİ 253
Yatırımcı Sermayesi:150.000.000 TL

BEKİR YARIMCI
MÜHÜR
İSTANBUL

Muğla-Bodrum ve İstanbul-Sarıyer/Tarayba ilçelerinde geliştirilen projelerde ortaya çıkabilecek gecikme ve olumsuzluklar söz konusu arsadan gelir getirici şekilde istifade edilmesini geciktirebilir ve/veya maliyetleri yükseltebilir.

Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.

5.1.4. Proje geliştirmek için uygun arsaların bulunamaması

Şirket'in uzun vadede stratejik ölçütleri ile hukuki durum, mülkiyet ya da imar planına uygun olma gibi diğer kriterlerini karşılayan ve potansiyel projenin başarılı şekilde geliştirilmesinde öneme sahip olan yerleri bulma imkanı hiç olmayabilir veya bulunan arsaların kabul edilebilir fiyatlarda olmama ihtimali olabilir. Proje geliştirilmesi için Şirket'in uygun arsa bulamaması, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.1.5. Mevzuata uyum konusunda karşılaşılabilecek riskler

Şirket Türkiye'de imar mevzuatı, vergi mevzuatı, sermaye piyasası mevzuatı, çevre mevzuatı, sosyal güvenlik mevzuatı başta olmak üzere pek çok yasal düzenlemeye tabi olarak faaliyetlerini sürdürmekte olup, mevzuata aykırı durumların meydana gelmesi, mevzuatın değişmesi veya yeni mevzuatların yürürlüğe girmesi, Şirketin faaliyetlerini ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

5.1.6. Nitelikli kadronun devamlılığı

Şirket faaliyetleri ve işletmesindeki başarı için kıdemli yönetici kadrosu ve kilit personeline güvenmekte olup, bu kadronun devamlılığı belirsizdir.

5.1.7. Hukuki davalarla karşılaşma riski

Şirket, hâlihazırda faaliyetlerini yürütmesini arzî derecede etkileyecek detayları izahnamenin 23.7'nci bölümünde belirtilen çeşitli hukuki süreçlere dâhil olmakla birlikte, gelecekte de ilave davalara maruz kalabilir.

5.1.8. Gayrimenkul satış riski

Global ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler Şirket'in gayrimenkul satışlarını doğrudan etkileyebilecek olup, bu durum Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarına olumsuz yansıyabilir.

5.1.9. Deprem riski

Şirket'in sahibi olduğu gayrimenkulleri, birinci derecede deprem bölgesi olan İstanbul, Ankara ve Muğla'da bulunmaktadır. Şirket'in ana gelir kaynakları söz konusu gayrimenkullerin satışından elde edilecek gelirlerden oluşmakta olup, İstanbul'da meydana gelecek olası bir deprem sonrası bu gayrimenkullerin zarar görmesi ve dolayısıyla satış gelirlerinin etkilenme riski bulunmaktadır.

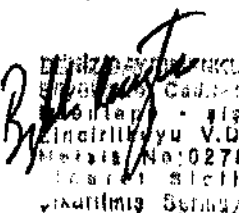
5.1.10. İlişkili taraftan olan ticari alacak riski:

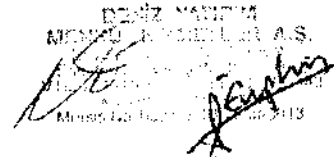
Bulunmamaktadır.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

5.2.1. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin genel riskler

Şirket gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermesinden dolayı bazı sektörel risklere maruz kalabilir, imar planları değişebilir, arsaların inşaat hakkı azaltılabilir, devam eden projeler imar değişikliği nedeniyle tamamlanamayabilir.


DENİZ MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER PORT A.Ş.
Etiler Mahallesi, Çanakkale Bulvarı No: 1141 Kat: 12 34394
Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Tic Sicil No: 270000/021400013
Mersis No: 0270000821400013
Kasapçılar Caddesi No: 330 263
Yatırım Sınırı: 150.000.000 TL


DENİZ MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER PORT A.Ş.
Etiler Mahallesi, Çanakkale Bulvarı No: 1141 Kat: 12 34394
Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Tic Sicil No: 270000/021400013
Mersis No: 0270000821400013
Kasapçılar Caddesi No: 330 263

5.2.2. Yatırımların likit olmama riski

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir ve bir gayrimenkul portföyünün likidite olması daha zordur. Nakit girişi olması gereken durumlarda yatırımların likit olmamasından dolayı Şirket finansal açıdan zor durumda kalabilir ve faaliyetleri olumsuz etkilenebilir.

5.2.3. İzinler

Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaaı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen masraflar bazen tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu izinlerin geç alınması ve/veya hiç alınmaması ihtimali de mevcuttur. İzinlerle ilgili yaşanabilecek olumsuzluklar Şirket'in faaliyet performansını negatif olarak etkileyebilir.

5.2.4. Sektörel rekabet

Türk gayrimenkul sektörü rekabetin yüksek olduğu bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilirler. Sektördeki yoğun rekabet fazla gayrimenkul projesi geliştirilmesi sebebiyle arz fazlalığına ve dolayısıyla Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir. Bu ihtimallerden her hangi birisinin gerçekleşmesi ise Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilir.

5.2.5. Gayrimenkul değerlerinin makroekonomik koşullardan etkilenme riski

Global ekonomide ve/veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler gayrimenkul sektöründeki talebi aşağı yönlü etkileyebilir. Böyle bir durum Şirketin satış gelirlerine negatif yönde etki edebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

5.3.1. İhraç edilen payların fiyat ve işlem hacmine ilişkin riskler

Ortaklık paylarının halka arzı akabinde halka arz edilen ve borsada işlem görecekt paylara ilişkin likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde böyle bir piyasanın devam edeceğine dair bir garanti bulunmamaktadır.

Borsada işlem görecekt paylar için aktif bir piyasanın oluşmaması halinde yatırımcıların alım satım yapma kabiliyetleri sınırlı olabilir. Pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyat, miktar ve zamanda satamayabilir ve bu durum ikincil piyasada işlem görecekt payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.

Şirketin faaliyetlerine ilişkin sorunların oluşması, finansal sonuçların beklentilerin altında kalması ve makroekonomik ve siyasi gelişmeler, hisse performansına etki ederek yatırımcının satın aldığı paylara yapmış oldukları yatırımın tamamını veya bir kısmını kaybetmesine yol açabilir.

Payların ikincil piyasadaki fiyatı Şirket'in performansından bağımsız olarak piyasadaki genel bir düşüşten veya benzer menkul kıymet piyasalarındaki düşüşten etkilenebilir. Bu durum, Şirket pay fiyatının ve likiditesinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir.

5.3.2. İhraç edilen payların kar payı ödememesi riski

Sermaye Piyasası Kanunu'na göre halka açık anonim ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmamaktadır.

DEMİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 2 34394
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278000 / 021400013
Mersis No: 082700021400013000000
Civ. Sic. No: 278000 / 021400013

DEMİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Muhürü
Müdürü

Kar payı şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Bu bağlamda, zarar edilen yıllarda Şirket'in kar payı dağıtması zaten mümkün olmayacaktır. Kar payı dağıtılabilirliği için önce, geçmiş yıllar zararının kapatılması gerekmektedir. Şirket yönetimi dağıtılabilir kar olduğu dönemlerde Genel Kurul onayı ile kar dağıtabilir. Payları Borsa'da işlem gören anonim şirketler karını kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek veya nakden dağıtabilir. Ayrıca, Şirket'in yeterli karı olmayabilir veya genel kurul karın Şirket bünyesinde tutulup dağıtılmamasına karar verebilir. Sonuç olarak pay sahiplerinin kar payı alamama riski mevcuttur.

5.4. Diğer riskler

5.4.1. Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmeye çalışmaktadır. Şirket yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmesi için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

5.4.2. Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz / değişken faiz", "kısa vade / uzun vade" ve "TL / yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

5.4.3. Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

Kredi riskinin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu vb),
- Gayrimenkul ipoteği,
- Çek-senet.

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

5.4.4. Döviz kuru riski

Yabancı para cinsinden varlıklar/yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Şirket, ağırlıklı olarak Avro ve ABD Doları cinsinden finansal borçlanma işlemleri nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetilmesi amacıyla para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası'na

karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır.

5.4.5. Sermaye risk yönetimi

Şirket sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket, borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmekte, ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte ve yeni hisseler çıkarabilmektedir.

5.4.6. Diğer riskler:

Şirket faaliyetlerini Türkiye'de yürütmektedir. Türkiye ekonomisinin genelinde yaşanacak olumsuzlukların Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna etkisi negatif olacaktır. Türkiye ekonomisinin yurt dışındaki makroekonomik politikalar, ürün fiyatlarının değişmesi, Türk Lirasının diğer ülkelerin para birimleri karşısındaki seyri ve risk algısının değişmesi gibi küresel piyasalarda gerçekleşebilecek olumsuz değişikliklerden Şirket'in faaliyetlerine negatif yönde etkilenme riski bulunmaktadır.

Diğer yandan, Aralık 2019'da Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19, gerek küresel gerekse Türkiye ekonomisi açısından belirsizlik sürdürmektedir. 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.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası

İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü, 330253.

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi

Süresi : Süresiz
Kuruluş Tarihi : 05 Mayıs 1995
GYO'ya Dönüşüm Tarihi : 26 Aralık 2013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere - Caddesi:141 Kat:2 34094
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 330253
Mersis No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330 253
Sermaye: 100.000.000 TL

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy - Beşiktaş - İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 27800
Mersis No: 0278008021400013
Sermaye: 100.000.000 TL

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

Hukuki Statüsü : Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat : T.C. Kanunları
İhraççının Kurulduğu Ülke : Türkiye Cumhuriyeti
Kayıtlı Merkezinin Adresi : Büyükdere Caddesi No:142 K:22 Esentepe
Şişli/ İSTANBUL
İnternet Adresi : www.denizgyo.com.tr
Telefon Numarası : +90-212-348-57-45 +90-212-348-57-46
Faks Numarası : +90-212-336-61-84

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
İstanbul Bahçeşehir AVM	77.310.000	78.110.000	77.920.000
İstanbul Karaköy Binası	67.650.000	52.000.000	42.840.000
Ankara Göksu AVM	47.070.000	52.204.805	48.073.093
Ankara Metrokent Çarşı	-	22.245.000	20.116.137
Ankara Eryaman A-Blok	5.215.000	5.700.000	5.227.000
Ankara Eryaman C-Blok	8.245.000	8.420.000	7.825.000
Le Chic Bodrum Otel Binası	150.500.000	-	-
Toplam	355.990.000	218.679.805	202.001.230

Yatırım	31.12.2020 (TL)	31.12.2019 (TL)	31.12.2018 (TL)	Tamamlanma Dercesi(%)	Finansman Şekli
Le Chic Bodrum	367.150.000	205.820.779	74.144.630	% 99	Borçlanma aracı ihracı, Banka Kredileri ve Satışlar (Alınan Avanslar)
Le Chic Tarabya	253.236.624	308.950.324	185.018.418	% 99	Özkaynak, Borçlanma aracı ihracı ve Banka Kredileri
Toplam	620.386.624	514.771.103	259.163.048		

DENİZ GYORMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Caddesi No:142 Kat:2 Esentepe - Şişli/ İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 278000/021400013
Ticaret Sicil No: 1320 253
Çıkarılmış Nermaye: 10.000.000 TL

DENİZ GYORMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Caddesi No:142 Kat:2 Esentepe - Şişli/ İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 278000/021400013
Ticaret Sicil No: 1320 253
Çıkarılmış Nermaye: 10.000.000 TL

Le Chic Bodrum

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevkiinde 928 ada 2 parsel, 929 ada 3 parsel ve 928 ada Sparsel üzerinde geliştirilen gayrimenkul projesi kapsamında üretilen 95 adet bağımsız bölümden 31.12.2020 tarihi itibarıyla 30 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

Le Chic Tarabya

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ile geliştirilen gayrimenkul projesi 2020 yılı içerisinde tamamlanmıştır. Sözleşme kapsamında kat karşılığı verilecek olan gayrimenkuller yıl içerisinde teslim edilmiş, Şirket adına tescil edilen gayrimenkullerden 1 adeti satılmıştır. Şirket adına tescil edilen 84 adet bağımsız bölümlerin 30.12.2020 tarihli değerlendirme raporuna göre 31.12.2020 tarihi itibarıyla değeri 367.150.000 TL'dir.

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

Yatırımlar	Coğrafi Konum	Mevcut Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
Le Chic Bodrum	Muğla/Bodrum	367.150.000	% 99	Borçlanma aracı ihracı, Banka Kredileri ve Satışlar (Alınan Avanslar)
Le Chic Tarabya	İstanbul/Sarıyer	253.236.624	% 99	Özkaynak, Borçlanma aracı ihracı ve Banka Kredileri

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

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları

Şirketin faaliyet alanları Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular ile esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Mahallesi, Cebeci Sok. No: 141 Kat: 2 34394
Beşiktaş / İstanbul T.C. TANBUL
Ticaret Sicil No: 270000/08 0214
Ticaret Sicil No: 270000/08 0214
Ticaret Sicil No: 330 253
Şirketin Sermayesi: 500.000 TL

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, Cebeci Sok. No: 141 Kat: 2 34394
Beşiktaş / İstanbul T.C. TANBUL
Ticaret Sicil No: 270000/08 0214
Ticaret Sicil No: 330 253
Şirketin Sermayesi: 500.000 TL

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

Net Satışlar (TL)	31.12.2020	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Bahçeşehir AVM kira geliri	18.722.728	%69	6.716.687	45%	6.412.279	45%
Karaköy Bina kira geliri	2.923.979	%11	2.237.019	15%	2.038.749	14%
Göksu AVM kira geliri	2.734.782	%10	3.860.606	26%	4.010.529	28%
Metrokent Çarşı kira geliri	1.710.000	%6	1.422.708	9%	1.141.686	8%
Eryaman Okul Binaları kira geliri	1.008.511	%4	846.670	6%	797.528	6%
TOPLAM	27.100.000	100%	15.083.689	100%	14.400.771	100%

Şirket'in 2020, 2019 ve 2018 yıllarında oluşan sırasıyla 27.100.00 TL, 15.083.689 TL ve 14.400.771 TL tutarındaki satış gelirleri Şirket'in 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.

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

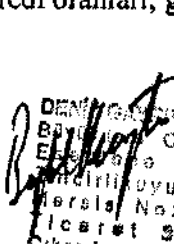
7.2. Başlıca sektörler/pazarlar

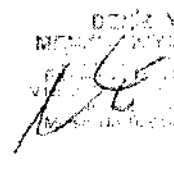
7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi

Halka açık bir Anonim Ortaklık olan Şirket, GYO sektöründe faaliyet göstermekte olup mevzuat çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Türkiye'de ekonomik alanda yaşanan iyileşme ve gelişmeler tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de büyüme yönünde desteklemekte ve buna bağlı olarak da gayrimenkul sektörü gelişmesini sürdürmektedir. Bu gelişme hem konut hem de ticari gayrimenkul alanlarında birlikte yaşanmaktadır. Buna paralel olarak bir yandan nitelikli şehirlerin yaratılması ihtiyacı diğer yandan sürdürülebilir ve kaliteli yaşam alanlarına duyulan gereksinim ile birlikte Türkiye'de gayrimenkul sektörü yeni bir gelişme sürecine girmiştir. Gayrimenkul sektörü sayısal büyüklükler ile ölçülen büyümesinin yanı sıra nitelik yönünden de gelişmesinin değerlendirileceği bir aşamaya ulaşmış bulunmaktadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü tabiatı itibariyle arz-talep dengesine dayanmaktadır. Ülkemizde yıllardır yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu çoğalan haneler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir.

Türkiye ekonomisinin büyüme trendinde geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası belirleyici olmaktadır. İnşaat sektörü etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahiptir. Söz konusu tutarların büyüklüğü nedeniyle sektör finans ile de yakından ilişkilidir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir.


DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ORTAKLIĞI
Bağcıbaşı Sok. No: 1141 Kat: 12 34094
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270000/021400013
Mersis No: 027000021400013
Tic. Sic. No: 270000/021400013


DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ORTAKLIĞI
Bağcıbaşı Sok. No: 1141 Kat: 12 34094
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270000/021400013
Mersis No: 027000021400013

Türkiye’de gayrimenkul sektörü giderek uluslararası nitelik kazanırken konut ve ticari gayrimenkuller için düzenli piyasalar oluşmaktadır. Buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yerli ve yabancı aktörlerin yatırımları da genişlemektedir.

Sektörün özelinde hem arzı hem de talebi etkileyen pek çok unsur bulunmaktadır. Bu tip kıstasların en önemlileri arasında; projelerin konumu, mimarisi, sosyal yaşam alanları ve ulaşım kolaylıkları gibi alıcının kararını etkileyen unsurlar yer almaktadır. Ancak bunlarla birlikte gerek talep kararları açısından gerekse arzın satış kolaylığı yönünden, konutun finansmanında kolaylık sağlanması diğer şartlar ne olursa olsun önemli ölçüde alım kararını hızlandırmaktadır.

İnşaat firmalarının uzun vadeli güçlü bir finansman modeli ile desteklenmesi benzer satış modellerinin çoğalmasını sağlayarak, talebin arz ile buluşmasını kolaylaştıran önemli bir unsurdur. İnşaat sektörünün dünya genelinde kabul gören en önemli alt kırılımı, gerek hane halkı tarafından bir yatırım aracı olarak görülmesi, gerekse de beslediği alt sektörler sebebiyle konut sektörüdür. Diğer yandan, konut sahipliği toplumsal açıdan da büyük öneme sahip bir olgudur. Ülkemizde konut sektörü, içinden geçtiği zorlu döneme rağmen orta-uzun vadede büyük potansiyel barındırmaktadır.

Sektörde Yeni Dönem Öngörülleri

Gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluğa karşın, lojistik ve depolama, hastane, medikal ofisler ve laboratuvar gibi alanlara yönelik projeler inşaat sektörü için hala revaçta iken, yapılan araştırmalar ev ortamının daha önemli hale gelmesiyle kullanıcıların müstakil, villa, bahçeli ve balkonlu ev tercihlerinin arttığını ortaya koymaktadır. Peyzaj alanı ve yürüyüş parkuru geniş bir alana yayılan projelerin tüketicilerin satın alma kararında etkili olacağı belirtilmektedir.

Gayrimenkul değerlendirme ve lokasyon analizi platformu Endeksa.com’un verilerine göre 5 büyük ilde arsa fiyatları son 1 yılda %14 ile %47 arasında, arazi fiyatları ise yüzde 20 ile yüzde 30 arasında artış göstermiştir. Konut imarlı arsa fiyatlarında en fazla artış görülen iller sırasıyla İstanbul, Antalya ve Ankara olarak gerçekleşmiştir. Bu durum uzaktan çalışma pratiğinin de hayata geçmesiyle müstakil ev yaşamına yönelik talebin ve dolayısıyla arsa-arazi fiyatlarının artmasına neden olmuştur. Salgın sonrası süreçte inşaat sektöründe, şantiyelerde dijital dönüşümün gündeme alınarak e-şantiyeler oluşturulacağı, sosyal mesafe dolayısıyla daha geniş metrekareli ofislere talebin artacağı öngörülmektedir.

Yeni projelerde robotik teknolojilerin entegrasyonunun ivme kazanması, özellikle binaları sterilize edip temizleyebilen robotik gibi emlak teknolojilerine yönelik çözümlerin daha fazla benimsenmesi beklenmektedir.

Sektörde çalışan maliyetlerinin düşürülmesi ve kilit vasıflı personelin elde tutulması için çalışmalar yapılacağı, ürün tedariki konusunda da alternatif arz kanallarının belirlenmesinin süreklilik açısından kritik rol oynayacağı yapılan tahminler arasında yer almaktadır.

Sektörel Veriler

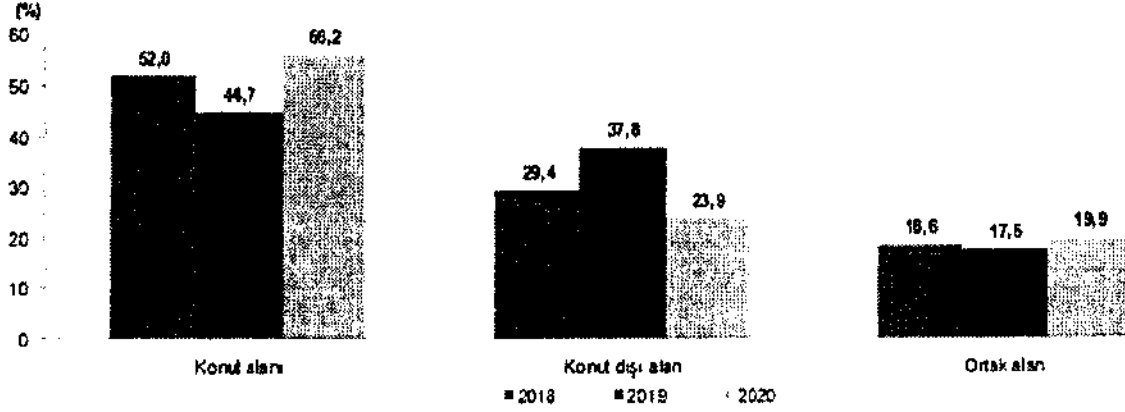
Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatları verilerine göre, 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %73,7, yüzölçümü %58,1, değeri %76,1, daire sayısı %97,9 artış göstermiştir.

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²’si konut, 17,3 milyon m²’si konut dışı ve 14,4 milyon m²’si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

DENİZ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Caddesi No: 141 Kat: 12 34394
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sicil No: 271100 / MERSİS No: 0272000271400013
Çikarılış Sicil No: 330 253
Çikarılış Sermaye: 150.000.000 TL

DENİZ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Caddesi No: 141 Kat: 12 34394
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sicil No: 271100 / MERSİS No: 0272000271400013

Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



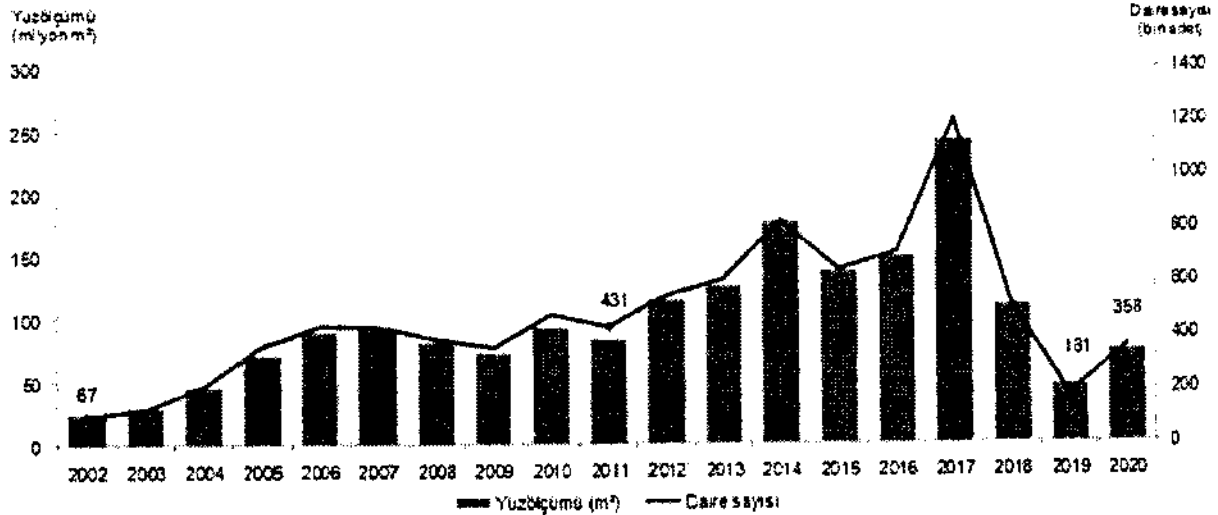
2020 yılının ilk dokuz ayında yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına bakıldığında en yüksek paya 53,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgeleri verilerine göre 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 86,2 milyon m² iken; bunun 48,8 milyon m²'si konut, 18,6 milyon m²'si konut dışı ve 18,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

2020 yılının ilk dokuz ayında yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına bakıldığında en yüksek paya 66,4 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı ruhsatına göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No:141 Kat: 2 Şişli
 Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
 Mersis No: 0877000071490013
 Tic. Sic. No: 278000 / 271490013
 Çiçeklimiç Sermayesi: 999.999 TL

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 MÜHÜR
 İMZA

İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,49 artış gösterirken, aynı şekilde bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksinde %22,08 ve, işçilik endeksinde %14,02 oranında yükseliş yaşanmıştır.

Bina inşaatı bazında maliyet endeksinin yıllık değişim oranı %19,34, bina dışı yapılar için %20,01 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020

	2020	2019 ⁽¹⁾	2018 ⁽²⁾	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 988	70 529	88 609	-23.5	-20.4
Yüzölçümü (m ²)	86 198 564	111 645 002	120 100 622	-22.8	-7.0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	160 385 425 115	-15.3	13.0
Daire sayısı	423 733	545 006	614 161	-22.3	-11.3

(1) Yapı izin istatistikten 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

	2020	2019 ⁽¹⁾	2018 ⁽²⁾	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73.7	-57.1
Yüzölçümü (m ²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58.1	-58.0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76.1	-48.9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97.9	-63.9

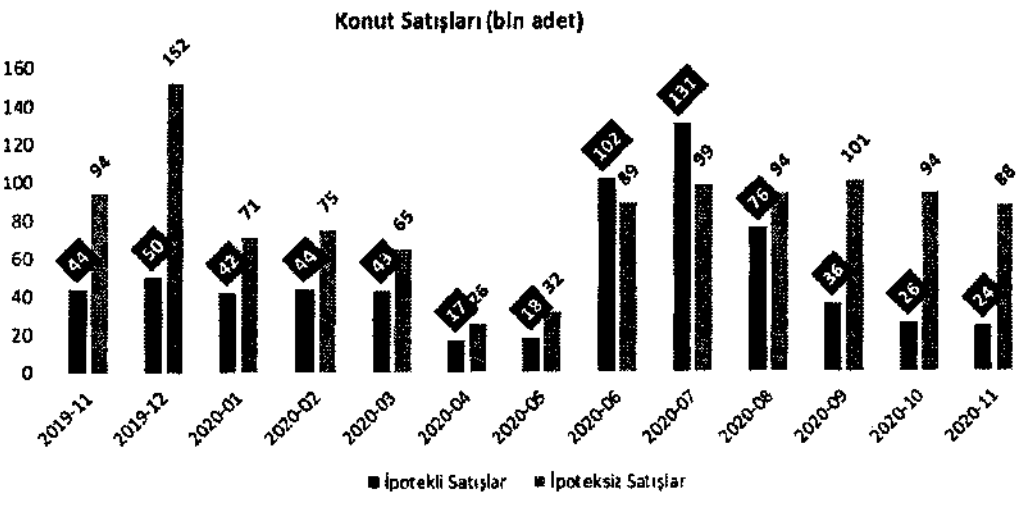
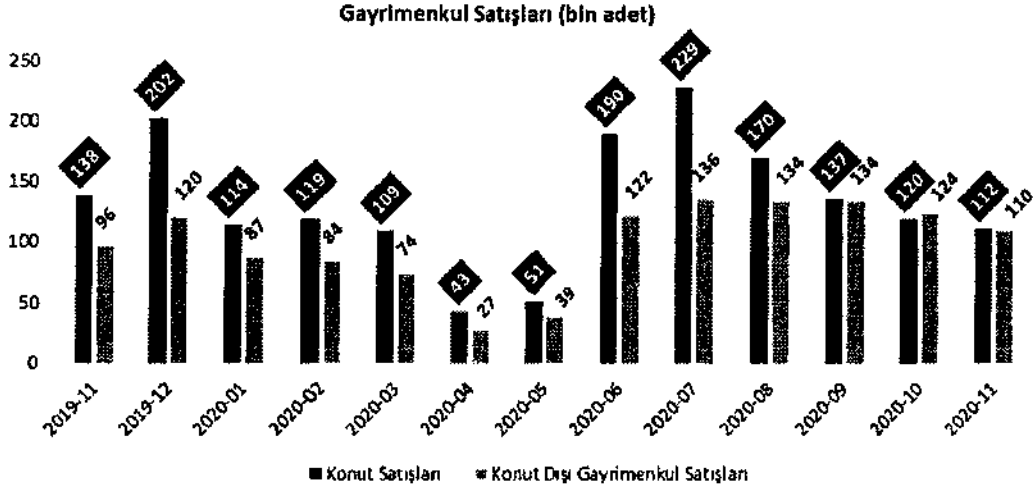
(1) Yapı izin istatistikten 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

TÜİK verilerine göre Kasım ayında 112 bin konut satışı yapılmıştır. Bu veri geçen yılın aynı ayına göre %19 oranında bir gerilemeye işaret etmektedir. Bu durumda Haziran-Temmuz-Ağustos aylarında uygulanan düşük faiz oranlarının konut satışlarında tarihi yüksek seviyelere ulaşılmasının etkisinin bulunduğu söylenebilir. Bahsi geçen dönemdeki satış artışı, konut stokunun eritilmesinde etken olmakla birlikte diğer taraftan da önümüzdeki dönemlerde gerçekleşmesi muhtemel satışların öne çekilmesine neden olmuştur. Bu nedenle 2021 yılının genelinde konut fiyatları ve konut satışlarında 2020 yılına göre nispi bir zayıflama yaşanabileceği de öngörülmektedir.

Konut kredi faiz oranlarının %0,64'lerden Kasım ayında %1,30 seviyelerine yükselmesi kredili konut satışları üzerinde baskı yaratmıştır. Kasım 2020'de 88 bin adet krediye konu olmayan konut satışı yapılmıştır. Kasım ayında konut satışlarında yaşanan azalışın temel nedeninin aslında kredili satışlardaki azalışın olduğu söylenebilir. Aralık ayında da konut kredi faizlerinin %1,5 seviyelerine ulaşması dikkate alındığında bu etkinin en azından kısa vadede sektörel etkilemeye devam edeceği söylenebilir.

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Büyükdere Caddesi No: 112 Kat: 2
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 279806 Şirket Sic. No: 279806
Mersis No: 082700027980600013
Ticaret Sicil No: 279806
Çıkarılmış Barmayeti: 10.000.000 TL

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Büyükdere Caddesi No: 112 Kat: 2
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 279806 Şirket Sic. No: 279806
Mersis No: 082700027980600013
Ticaret Sicil No: 279806
Çıkarılmış Barmayeti: 10.000.000 TL



02.06.2020 tarihinden itibaren kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koronavirus etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkânları özellikle konut satış rakamlarında artışa ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankaların gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir. Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere ve salgının seyrine bağlı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

Türkiye’de konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan 2020 yılı Ekim ayında konut fiyat endeksi (KFE) bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,2, reel olarak ise %15,5 oranında artış göstermiştir.

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Boyunbaşı Cad. No:14 Kat:12 34394
 Beşiktaş - İstanbul / Türkiye
 Ticaret Sicil No: 278040/21400013
 Ticari Sicil No: 278040/21400013
 Çıkartma No: 278040/21400013

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 MÜHÜR
 İmza

%29,2 oranındaki bu artışın yarısından fazlasının son 5 aylık dönemde ortaya çıktığı görülmektedir. Haziran ayından itibaren sosyal hayatta başlayan normalleşme politikaları ve buna eşlik eden düşük faizli konut kredi kampanyaları artan konut satışları ile birlikte KFE'nin de yükselmesine neden olmuştur.

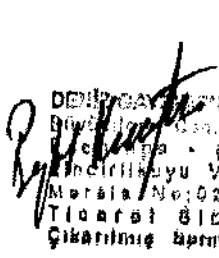
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2020 yılı Ekim ayında yıllık bazda konut fiyatlarında İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %27,3, 29,1 ve 28,9 oranlarında artış yaşandığı görülmektedir.


TÜİK verilerine göre son bir yıldaki konut kiralarındaki artış oranı da %9 seviyesindedir. Buna göre konut fiyatları ile konut kiralari arasındaki makasın ciddi ölçüde açıldığı söylenebilir.

2020 yılı Haziran ayında başlatılan düşük faizli kredi kampanyaları ile sektörde stokların azalması, son yıllarda beklenen projelerin hayata geçirilmesi tetiklenmiştir. Bu sayede sektörel istihdam verilerinde yine artış eğilimi gözlenmeye başlanmıştır. Keza, TÜİK iş gücü istatistikleri uyarınca 2020/9 aylık dönemde geçen yılın aynı dönemine kıyasla ekonomik faaliyetlere göre istihdam edilen kişi verilerinde istihdam sayısını artıran tek sektör inşaat olmuştur. (+166.000 ile 1.736 bin kişi)

Gayrimenkul sektöründe perakende pazarına baktığımızda 2020 yılının COVID-19 pandemisinin yarattığı zorluklardan etkilendiği görülmektedir. 2020 yılının ikinci çeyrek döneminde perakende mağazaların fiziksel olarak kapanması perakende satış hacmi ve ciroları üzerinde baskı yaratmıştır. Yılın geri kalanında perakende mağazacılık ve AVM'ler açılmış olsa da kısıtlamaların kısmen devam etmesi yılın tamamında sektörü zorlayıcı en önemli etken olmuştur. Pandemi sürecinde ziyaretçi sayısında düşüş yaşayan AVM'lerde toparlanmanın zamana yayılacağı ve perakendecilerin mail sahipleri ile ciro üzerinden yapacakları kira anlaşmalarının artacağı öngörülmektedir.

Borsa İstanbul'da işlem gören GYO'ların, 20.01.2021 tarihli piyasa değerleri ve en son açıklanmış konsolide olmayan finansal tablolara göre toplam özkaynak ve aktif büyüklükleri aşağıda yer almaktadır.


DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Şişli 1111 Kat: 36884
No: 1111 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278108/08 0214
Mersis No: 027800691400013
Ticaret Sicil No: 30 253
Çıkarılmış sermaye: 60.000.000 TL


DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Şişli 1111 Kat: 36884
No: 1111 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278108/08 0214
Mersis No: 027800691400013
Ticaret Sicil No: 30 253
Çıkarılmış sermaye: 60.000.000 TL

Borsa İstanbul GYO Sektörü	Borsa Kodu	Piyasa Değeri (bin TL)	Toplam Aktifler (bin TL)	Özkaynaklar (bin TL)
Atakule GMYO	AGYO	676.830	526.150	488.815
Akfen GMYO	AKFGY	1.222.623	1.351.379	162.633
Akmerkez GMYO	AKMGY	2.343.906	251.921	225.077
Akiş GMYO	AKSGY	1.952.543	6.225.401	3.615.220
Alarko GMYO	ALGYO	1.608.712	1.710.033	1.692.809
Ata GMYO	ATAGY	142.738	133.474	30.938
Avrasya GMYO	AVGYO	266.400	221.101	220.444
Doğuş GMYO	DGGYO	2.968.150	2.041.740	691.214
Deniz GMYO	DZGYO	616.500	1.156.004	368.031
Emlak Konut GMYO	EKGYO	9.310.000	27.497.063	14.251.761
Halk GMYO	HLGYO	3.288.300	3.079.887	2.604.804
İdealist GMYO	IDGYO	81.500	25.722	13.816
İş GMYO	ISGYO	2.387.288	5.019.472	3.851.162
Kiler GMYO	KLGYO	1.556.200	1.416.457	747.852
Körfez GMYO	KRGYO	394.020	132.011	118.047
Martı GMYO	MRGYO	327.800	894.524	401.842
Mistral GMYO	MSGYO	762.367	261.479	248.929
Nurol GMYO	NUGYO	2.478.000	1.653.600	138.576
Özderici GMYO	OZGYO	577.500	438.341	399.172
Özak GMYO	OZKGY	1.845.480	5.431.694	2.927.729
Panora GMYO	PAGYO	544.620	945.803	924.148
Pera GMYO	PEGYO	195.129	125.776	74.128
Peker GMYO	PEKGY	617.320	529.366	415.239
Reysaş GMYO	RYGYO	1.321.020	2.843.297	1.625.253
Sinpaş GMYO	SNGYO	4.601.729	5.584.121	83.150
Servet GMYO	SRVGY	5.600.400	766.481	363.358
Trend GMYO	TDGYO	284.700	69.380	51.999
Torunlar GMYO	TRGYO	4.010.000	13.231.259	8.035.249
TSKB GMYO	TSGYO	2.565.000	800.012	440.611
Vakıf GMYO	VKGYO	1.656.000	2.403.503	1.371.372
Yeni Gimat GMYO	YGGYO	2.059.546	2.241.985	2.210.869
Yeşil GMYO	YGYO	423.208	2.130.942	-185.268
Yapı Kredi Koray GMYO	YKGYO	182.400	87.000	78.493
Toplam		58.867.927	91.226.379	48.687.471

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

Net Satışlar (TL)	31.12.2020	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Bahçeşehir AVM kira geliri	18.722.728	%69	6.716.687	45%	6.412.279	45%
Karaköy Bina kira geliri	2.923.979	%11	2.237.019	15%	2.038.749	14%
Göksu AVM kira geliri	2.734.782	%10	3.860.606	26%	4.010.529	28%
Metrokent Çarşı kira geliri	1.710.000	%6	1.422.708	9%	1.141.686	8%
Eryaman Okul Binaları kira geliri	1.008.511	%4	846.670	6%	797.528	6%
TOPLAM	27.100.000	100%	15.083.689	100%	134.400.771	100%

Şirket yurtiçi satışlarının tamamını yurt içindeki gayrimenkul kiralamalarından olup ve bunun büyük kısmını da İstanbul'daki gerçekleşen kiralamalarından elde etmiştir.

7.3. 7.1.1 ve 7.2. nolu maddelerde sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi
İşbu izahnamenin 5. Bölümünde belirtilen risk faktörleri dışında bir unsur yoktur.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi
Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı
Yoktur.

7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler
Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

Şirket'in iştiraki olmadığı gibi, Şirket'in halka açık olan kısım dışında kalan çoğunluk hisseleri de Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'ne aittir. Şirket'in nihai ana ortağı, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin kontrolünü elinde bulunduran DenizBank A.Ş.'nin sermayesinin tamamını temsil eden paylara sahip olan Emirates NBD Bank PJSC'dir ("Emirates NBD"). Kısaca DenizBank A.Ş., 1997 yılında bir bankacılık lisansı olarak Zorlu Holding tarafından Özelleştirme İdaresi'nden satın alınarak yolculuğuna başlamıştır. 2004 yılında halka açılmış, 2006'da Dexia bünyesine katılmasının ardından, 2012'de Sberbank çatısı altında hizmet vermeye başlamıştır. Son olarak Banka'nın paylarının %99,85'i 31 Temmuz 2019 itibarıyla, Emirates NBD'ye devrolmuştur. Takiben Denizbank'ın halka açık payları Emirates NBD tarafından satın alınmış ve Denizbank Borsa kotundan çıkmıştır.

1997'de kurumsal kimlik çalışmaları çerçevesinde personel alımı ve şube açılışlarını içeren bir "hayata dönüş" programı uygulayarak beş yıllık stratejik plan hazırlayan Banka, bu süreci, TMSF'ye devrolan banka şubelerinin bir kısmının satın alınması ve 2002 sonunda Tarihbank'ın Gruba dahil edilmesiyle desteklemiştir. Söz konusu dönemde DenizBank, mevcut bankacılık ürün ve hizmetlerini tamamlamak üzere faktoring, finansal kiralama, yatırım ve portföy yönetimi şirketlerine ek olarak Avusturya ve Rusya'da banka satın almaları yapmış ve 2003 yılında çeşitli finansal hizmetleri aynı çatı altında sunan bir finans süpermarketi oluşturmak amacıyla DenizBank Finansal Hizmetler Grubu (DFHG)'nu kurmuştur. Diğer yandan, 1 Temmuz 2013 itibarıyla Citi'nin Türkiye'deki Bireysel Bankacılık Bölümü'nü, 600 binden fazla müşteri ve 1.400'e yakın çalışanı ile devralmıştır.

Kurulduğu günden bu yana bir yandan yenilikçiliğe, teknolojiye, Ar-Ge ve inovasyona önemli ölçüde yatırım yapan DenizBank, diğer yandan sağlık, spor kulüpleri, belediyeler, denizcilik, turizm, enerji, eğitim, altyapı, tarım sektörleri ve KOBİ'lerin ihtiyaçlarını karşılayacak finansman modelleri yaratmaktadır.

DenizBank Finansal Hizmetler Grubu'nda DenizBank'ın yanı sıra beş yerli, üç uluslararası finansal iştirak ile altı yerli finansal olmayan iştirak ve Bahreyn'de bir şube bulunmaktadır. Deniz Yatırım, Deniz GYO, DenizPortföy Yönetimi, DenizLeasing, DenizFaktoring, Intertech, DenizKültür, Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret, Hızlıöde Elektronik Para ve Ödeme Sistemleri, Açık Deniz Radyo-TV ve Bantaş Grubun yerli; Eurodeniz, DenizBank AG ve DenizBank Moscow ise uluslararası iştirakleri olarak konumlanmaktadır. Türkiye'de toplumun tüm kesimlerine ulaşan bir hizmet ağına sahip olan DenizBank'ın yurt içinde ve Bahreyn'deki toplam 708 şubesinin yanı sıra, Viyana'da

bulunan iştiraki DenizBank AG'nin toplam 43 şubesi bulunmaktadır. Grup, DenizBank AG aracılığı ile AB ülkelerinde faaliyet gösterirken, CJSC DenizBank Moscow ise Rusya ile ticaret yapan mevcut müşterilere yurt dışında hizmet vermektedir.

Kısaca ENBD

Emirates NBD (DFP: Emirates NBD), MENAT Bölgesi bankacılık grubudur. 31 Aralık 2019 itibarıyla toplam aktif büyüklüğü 683,3 milyar AED'ye ulaşmıştır (yaklaşık 186 milyar ABD Doları). DenizBank'ın alınması Grubun varlık gösterdiği ülke sayısını 13'e, hizmet sunduğu müşteri sayısını ise 14 milyonun üzerine çıkartarak Emirates NBD adına önemli bir kilometre taşı olmuştur..

Banka, Birleşik Arap Emirlikleri'nde (BAE) önemli bir bireysel bankacılık ağına sahiptir ve tüm finansal işlemler ve taleplerinin %94'ünü şube dışında gerçekleştirilmesi ile de küresel dijital bankacılık endüstrisinin önemli bir katılımcısıdır. Y kuşağı için yaşam tarzı dijital bankası olan Liv., BAE'de en hızlı büyüyen değer kaynağı olmaya devam ederken Banka girişimciler ve KOBİ'ler için dijital iş bankası olan E20 oluşumunu duyurmuştur.

Emirates NBD, 2019 yılında Euromoney Mükemmeliyet Ödülleri'nde "Orta Doğu'nun En İyi Dijital Bankası" unvanını alarak bölgesel rekabette dijital bankacılığın lideri statüsünü perçinlemiştir. Banka toplamda 979 şube ve 4.150 ATM/SDM ile BAE, Mısır, Hindistan, Türkiye, Suudi Arabistan Krallığı, İngiltere, Avusturya, Almanya, Rusya ve Bahreyn'de; temsilcilik ofisleriyle de Çin ve Endonezya'da faaliyet göstermektedir. Banka, sosyal medyada geniş bir takipçi ağına sahiptir ve 2019 yılında The Financial Brand tarafından derlenen 'Power100 Social Media Rankings' sıralamasında ilk 20 arasında yerini almış olan tek Orta Doğu bankası olmuştur. Emirates NBD, BAE'de kurumsal segmentte önemli bir oyuncudur ve güçlü İslami bankacılık, yatırım bankacılığı, özel bankacılık, varlık yönetimi, küresel piyasalar & hazine ve aracılık faaliyetleri bulunmaktadır.

Emirates NBD, BAE hükümetinin stratejilerine uygun bir biçimde ve #TogetherLimitless platformu dâhilinde finansal okuryazarlık ve engelli bireylerin toplumda daha fazla yer almasının desteklenmesi dâhil olmak üzere BAE'nin, temel kalkınma ve toplumsal girişimlerinin aktif bir katılımcısı ve destekçisi konumundadır. Banka Birleşmiş Milletler'in kurumsal gönüllülük kolu olan IMPACT2030 tarafından çalışan gönüllülüğü ve kurumsal sosyal sorumluluk alanlarında öncülük eden çabaları ile bilinmektedir.

Emirates NBD Grubu, Expo 2020 Dubai'nin Premier Partneri ve Resmi Bankacılık Partneri'dir.

Finansal İştirakler ve Bağlı Ortaklıkların Ticaret Unvanları	Faaliyet Konusu
DenizBank A.G.	Bankacılık
JSC DenizBank Moscow	Bankacılık
Euro Deniz International Banking Unit Limited	Kıyı Bankacılığı
Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	Finansal kiralama
Deniz Faktoring A.Ş.	Faktoring
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Menkul Kıymetler
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.	Portföy Yönetimi

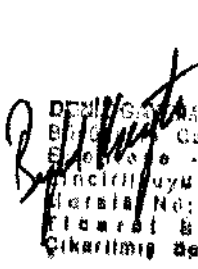
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Yatırım Menkul Kıymetler Kanunu No:141 Kat:2 34394
Maslak - Beşiktaş / İstanbul
E-Posta Adresi: deniz@denizyatirim.com.tr
Mersis No:02780008011400013
Ticaret Sicil No:330 263
Çıkarılabilir Belgeler: 400 00000 11

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Yatırım Menkul Kıymetler Kanunu No:141 Kat:2 34394
Maslak - Beşiktaş / İstanbul
E-Posta Adresi: deniz@denizyatirim.com.tr
Mersis No:02780008011400013
Ticaret Sicil No:330 263
Çıkarılabilir Belgeler: 400 00000 11

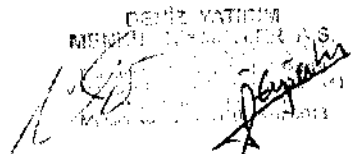
Finansal Olmayan İştirakler ve Bağlı Ortaklıklar	Faaliyet Konuları Hakkında Özet Bilgi
Intertech Bilgi İşlem ve Pazarlama Ticaret A.Ş.	Bilgi İşlem
Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.	Bilgi İşlem
Deniz Kültür Sanat Yayıncılık Ticaret ve Sanayi A.Ş.	Radyo ve Televizyon İletişim Yayıncılık
Açık Deniz Radyo ve Televizyon İletişim Yayıncılık Tic. ve San. A.Ş.	Kültür Sanat Yayıncılık
Hızlıhede Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	Para ve Ödeme Hizmetleri
Deniz Immobilien Service GmbH	Emlak Alım, Yönetim, Satım

Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 sonu itibarıyla Grup içerisinde yer alan şirketlerle ilişkisinin detaylı dökümü aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (TL)	Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Bankalar ve diğer hazır değerler				
Denizbank	Mevduat İşlemi	24.077.781	24.922.441	3.877.874
Toplam		24.077.781	24.922.441	3.877.874
İlişkili taraflardan kısa vadeli ve uzun vadeli borçlanmalar				
DenizBank	TFRS 16 -Kiralama sözleşmesi	-	2.692.876	3.082.977
İlişkili taraflara ticari borçlar				
DenizBank	Gayrimenkul Hak Devir Sözleşmesi	160.800.625	198.690.898	192.972.485
DenizBank	Kredi Kullanım	-	-	175.976.505
Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	Finansal Kiralama	1.029.690	659.294	194.017
Toplam		161.830.315	202.043.068	372.225.984



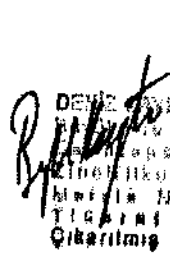
 DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Etiler/Beşiktaş/İstanbul
 Tic. Sic. No: 270900/0000214
 Mersis No: 0270000271400013
 Ticaret Sicil No: 270900/0000214
 Çıkarılmış sermaye: 100.000.000 TL




 DENİZ YATIRIM
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Etiler/Beşiktaş/İstanbul
 Tic. Sic. No: 270900/0000214
 Mersis No: 0270000271400013
 Çıkarılmış sermaye: 100.000.000 TL

Gelirler (TL)	Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
İlişkili taraflardan kira gelirleri				
DenizBank	Kiralama İşlemi	567.632	855.102	1.395.931
Toplam		567.632	855.102	1.395.931
İlişkili taraflardan faiz gelirleri				
DenizBank	Mevduat	1.509.101	3.191.338	615.702
Toplam		1.509.101	3.191.338	615.702
İlişkili taraflardan diğer gelirler				
DenizBank			453	-
Toplam			453	-

Giderler (TL)	Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
İlişkili taraflara ödenen faaliyet ve komisyon giderleri				
DenizBank	Kira gideri	91.818	-	-
DenizBank	Ortak giderler	39.326	97.370	66.017
DenizBank	Masraf yansıtılmaları	42.068	51.941	56.504
DenizBank	Tem.Mek.Komisyon	21.274	15.538	15.541
DenizBank	İç Kontrol gideri	16.000	16.000	16.000
Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	Kiralama giderleri	1.081.894	3.148.326	2.211.839
Deniz Yatırım A.Ş.	Komisyon giderleri	381.559	2.039.426	1.697.190
İnterTech Bilgi İşlem A.Ş.	e-defter uygulama	5.007	3.967	3.210
Toplam		1.678.946	5.372.568	4.006.301
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar				
		2.090.227	2.219.859	2.244.904
İlişkili taraflara ödenen faiz gideri				
DenizBank		364.558	287.373	9.490.892


DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Nispetiye Cad. No: 10 Kat: 10
 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
 Tic. Sic. No: 270900 / Mersis: 08030015000001000000
 Qibakartlı Sermayesi 100.000.000 TL


DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Nispetiye Cad. No: 10 Kat: 10
 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
 Tic. Sic. No: 270900 / Mersis: 08030015000001000000

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

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

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanların gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2020
Maliyet					
Döşeme ve demirbaşlar	592.129	4.316.244	-	-	4.908.373
Kullanım hakkı varlıkları	2.874.375	408.779	-	-	3.283.154
	3.466.504	4.725.023	-	-	8.191.527
Birikmiş Amortisman					
Döşeme ve demirbaşlar	(537.678)	(30.483)	-	-	(568.161)
Kullanım hakkı varlıkları	(492.326)	(578.394)	-	-	(1.070.720)
	(1.030.004)	(608.877)	-	-	(1.638.881)
Net kayıtlı değer	2.436.500	4.116.146	-	-	6.552.646

31 Aralık 2020 tarihi itibari ile finansal kiralama yoluyla elde edilen ve devir alınan maddi duran varlıkların net defter değeri 4.340.212 (31 Aralık 2019 – 54.451 TL).

31 Aralık 2020 tarihi itibari ile TFRS 16 kapsamında edinilen kullanım hakkı varlığı net değeri 2.212.434 TL (31 Aralık 2019 – 2.382.049 TL).

31.12.2020 tarihi itibariyle Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

İL	İLÇE	ADA	PARSEL	Toplam Bağımsız Bölüm		m2		Kiralanan Bağımsız Bölüm	
				adet	adet	m2	m2	adet	adet
İstanbul	Bahçeşehir 3. Cadde AVM	265	6	12	adet	3.035	m2	12	adet
		268	1	17	adet	2.854	m2	17	adet
		267	3	13	adet	958	m2	13	adet
Toplam				42	adet	6.400	m2	42	adet
İstanbul	Karaköy Binası	94	141	1	adet	1.998	m2	1	adet
Ankara	Eryaman-Göksu AVM	48147	1	46	adet	10.167	m2	26	adet
Ankara	Eryaman-Eğitim Tesisi-Ana Okul	46480	1	1	adet	2.490	m2	1	adet
	Eryaman-Okul Binası	46480	1	26	adet	2.914	m2	26	adet
GENEL TOPLAM				116	adet	24.416	m2	96	adet

İş bu İzahname'nin düzenlendiği tarih itibariyle Şirket yönetim kurulu tarafından önemli bir maddi duran varlıklar, stok veya yatırım amaçlı gayrimenkul edinilmesine dair alınmış karar bulunmamaktadır.

DENEY GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Cad. No:11 Kat:12 34394
Beşiktaş - Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274600 / Mersis No: 0275000021400013
Ticaret Sicil No: 27330253
Çıkarılmış Sermaye: 20.000.000 TL

ETİME YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Cad. No:11 Kat:12 34394
Beşiktaş - Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274600 / Mersis No: 0275000021400013
Ticaret Sicil No: 27330253
Çıkarılmış Sermaye: 20.000.000 TL

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

31 Aralık 2020, 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Maliyet Haklar	184.196	184.196	184.196
	184.196	184.196	184.196
Birikmiş amortisman Haklar	(184.196)	(184.196)	(184.196)
	(184.196)	(184.196)	(184.196)
Net kayıtlı değer	-	-	-

Maddi olmayan duran varlıkların tamamı Şirket içi kulanıma ait bilgisayar yazılım maliyetlerinden oluşmaktadır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

DENİZGAY MENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22 34394
Etiler / Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 275 008 0214
Mersis No: 02780008021400013
Ticaret Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

DENİZGAY MENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22 34394
Etiler / Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 275 008 0214
Mersis No: 02780008021400013
Ticaret Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1 Finansal durum

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Bireysel	Bireysel	Bireysel
Nakit ve nakit benzerleri	3.001.809	25.013.066	23.484.327
Ticari alacaklar - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.606.342	666.417	1.238.618
Diğer alacaklar İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	216	7.862	287
Stoklar	620.386.624	514.771.103	259.163.048
Peşin ödenmiş giderler	2.314.121	33.260.710	47.014.696
Toplam dönen varlıklar	628.309.112	573.719.158	71.737.928
Diğer alacaklar İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.041	1.041	1.041
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	355.990.000	218.679.805	202.001.230
Maddi duran varlıklar	6.552.646	2.436.500	337.059
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-
Diğer duran varlıklar	62.663.730	54.061.614	30.086.202
Toplam duran varlıklar	425.207.417	275.178.960	491.588.580
Aktif Toplamı	1.053.516.529	848.898.118	563.326.508
Kısa vadeli borçlanmalar - İlişkili taraflara borçlanmalar - İlişkili olmayan taraflardan borçlanmalar	176.421.123 113.022.994	659.294 312.744.285	807.140 97.293.322
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları - İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	993.558	862.613	79.570
Ticari borçlar - İlişkili taraflara ticari borçlar - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	98.972.779 163.713.819	- 7.030.628	7.257.290
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	348.079	257.607	678.005
Diğer borçlar - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5.306.208	4.264.613	1.891.341
Ertelenmiş Gelirler	24.123.726	45.725	1.090.399
Kısa vadeli karşılıklar - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar - Diğer kısa vadeli karşılıklar	1.200.205 71.500	601.543 71.500	499.937 74.000
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	584.173.991	326.537.808	109.671.004

31.12.2020 31.12.2019 31.12.2018

Uzun vadeli borçlanmalar - İlişkili taraflara uzun vadeli borçlar	2.089.419	1.830.263	142.980
Ticari borçlar - İlişkili taraflardan ticari borçlar	93.999.706	198.690.898	160.800.625
- İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar	-	15.236.984	25.034.200
Ertelenmiş Gelirler	1.528.268	41.506.145	18.721.376
Uzun vadeli karşılıklar - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	263.742	252.042	282.068
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	97.881.135	257.516.332	204.981.249
Toplam yükümlülükler		584.054.140	314.652.253
Ödenmiş sermaye	150.000.000	50.000.000	50.000.000
Geri alınan paylar (-)	-	-	(763.287)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	54.692.642	54.620.122	52.530.224
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	3.181.476	3.181.476	3.181.476
Geçmiş yıllar karları	157.106.336	143.763.391	105.519.773
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler - Yeniden değerlendirme ve diğer kazançları (Kayıpları)	(47.574)	(63.956)	(37.549)
Net dönem karı / (zararı)		13.342.945	38.243.618
Toplam özkaynaklar	371.461.403	264.843.978	248.674.255
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	1.053.516.529	848.898.118	563.326.508

Önemli Bilanço Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Varlıklar:

Şirket, 2017 yılında Muğla ili Bodrum İlçesinde ve 2018 yılında İstanbul İli Tarabya ilçesinde yer alan gayrimenkul projeleri geliştirmeye başlamıştır. Buna bağlı olarak, şantiye harcamaları kapsamında yüklenici firmalara verdiği avans sebebiyle "Peşin Ödenmiş Giderler", verilen avansların hakediş faturaları ile maliyet yöntemi ile yansıdığı "Stoklar", hakediş faturalarının KDV'sinin yansıtıldığı "Diğer Duran Varlıklar" kalemlerinde yıllar itibarıyla artış görülmektedir.

Peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar	1.833.518	32.286.500	46.523.555
Verilen sipariş avansları	89.194	366.325	-
Peşin ödenen vergiler	101.826	509.445	177.539
Gelecek aylara ait giderler	289.583	98.440	313.602
Toplam	2.314.121	33.260.710	47.014.696

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 2 34394
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 2780080214
Mersis No: 02780008021400013
Ticaret Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Muhür
İmza
31.12.2020

Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değişim, yıl için alım-satım ve yılsonu değer artışından kaynaklanmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 Ocak açılış bakiyesi	218.679.805	202.001.230	171.466.975
Yıl içinde alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	2.430.000	1.008.500
Stoklardan transfer (*)	160.744.592	-	-
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	(26.170.000)	(1.365.000)	(3.060.000)
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları	-	776.758	465.000
Değerleme etkisi	2.735.603	14.836.817	32.120.755
31 Aralık Kapanış bakiyesi	355.990.000	218.679.805	202.001.230

(*) Cari dönemde Le Chick Bodrum projesinde bulunan Le Chick Bodrum Otel Binası, bütün hakları devralınarak yatırım amaçlı gayrimenkullere dahil edilmiştir.

Yükümlülükler:

Kısa Vadeli Borçlar

Şirketin 2017 yılında Muğla-Bodrum ve 2018 yılında İstanbul-Sarıyer Tarabya'da geliştirmeye başladığı Gayrimenkul Projeleri kapsamında oluşan finansman ihtiyacını kısa vadeli borçlanma aracı ihracı ve banka kredisi ile karşılamaktadır.

Ticari Borçlar

İlişkili taraf Ticari Borçlar kaleminde yer alan borç tutarı, Şirketin Tarabya projesi kapsamında 2018 yılında 48 ay vadeli "Hak Devir Sözleşmesi" ile devir aldığı hak bedelinin bilanço tarihi itibarıyla değerini göstermekte olup, bu sözleşme kapsamında henüz ödeme yapılmamıştır.

İlişkili olmayan taraflara Ticari Borçlar kaleminde yer alan tutar, Şirketin Bodrum Projesi kapsamında 48 ay vadeli olarak satın aldığı gayrimenkulün son iki yıla ilişkin taksit tutarını içermektedir. Bu sözleşme kapsamında, üç yıllık taksit ödemesi yapılmıştır.

Kısa vadeli ticari borçlar:	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:			
Satıcılar	19.656	8.146	68.427
Borç senetleri (1)	143.056.443	-	-
Proje geliştirme borçları (2)	143.056.443	7.022.482	7.188.863
Diğer ticari borçlar (1)	143.056.443	-	-
İlişkili taraflara ticari borçlar (3)	98.972.779	-	-
Toplam	262.686.598	7.030.628	7.257.290

Uzun vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (1)	-	15.236.984	25.034.200
İlişkili taraflara ticari borçlar (3)	93.999.706	198.690.898	160.800.625
Toplam	93.999.706	213.927.882	185.834.825

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No:14 Kat:22 34394
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sicil No: 278000021400013
Vergi Sicil No: 0278000021400013
Ticari Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş.
Muhürü
İmza

- (1) Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesinde geliştirilmekte olan proje kapsamında alınan 928 ada, 3 parselde kayıtlı yüzölçümü 4.469,75 m2 olan gayrimenkulün, 48 ay vadeli toplam 6.348.160 Avro alım bedeli üzerinden 24 Kasım 2017 tarihinde satın alınması ile oluşan tutardır.
- (2) Geliştirilmekte olan projeler kapsamında oluşan maliyetler için ödenecek tutarlardır.
- (3) 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 ilişkili taraf DenizBank A.Ş. ile imzalanan 14 Mart 2018 tarihli devir sözleşmesi ile 48 ay vadeli 47 milyon Amerikan Doları karşılığı devir alınarak "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibari ile, sözleşme hükümlerinin bir saklı türev ürün ortaya çıkarması sonucu doğrultusunda, ana sözleşmedeki nakit akışlarının ilgili türev işlem dolayısı ile önemli bir şekilde etkilendiğini değerlendirilerek, ana sözleşme ve saklı türev ürünü ayrıştırılmamış ve finansal yükümlülük "Gerçeğe Uygun Değer Değişimi Kâr veya Zarara Yansıtılan" olarak tanımlama seçeneği kullanılarak ölçülmüştür. Söz konusu işlem saklı türev ürünü ile birlikte ele alındığında herhangi bir döviz pozisyonu yaratmamaktadır.

Bu sözleşmeye göre, Deniz GYO'nun Denizbank'a borcun geri ödemesi ilgili tarihlerdeki USD/TL döviz paritesine göre değil, ödeme planına göre aşağıdaki paritelere göre yapılacaktır:

Dönem	USD	Kur
31.12.2020	9,660,491	4.87
31.12.2021	13,171,365	5.27
31.12.2022	24,168,144	5.68
Toplam	47,000,000	

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 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Depozito ve teminatlar	673.067	1.145.644	406.267
Diğer borçlar	4.633.141	3.118.969	1.485.074
Toplam	5.306.208	4.264.613	1.891.341

Özkaynaklar:

Şirket'in Özkaynaklar toplamı 2018 yılında 248.674.255 TL, 2019 yılında 264.843.978 TL, 2020 yılında ise 371.461.403 TL olarak gerçekleşmiştir.

Yıllar itibariyle Geçmiş Yıllar Karları hesabında artış gerçekleşmiştir. Şirket 2018 yılında 105.519.773 TL, 2019 yılında 143.763.391 TL ve 2020 yılında 157.106.336 TL kar elde etmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:2 34394
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 278008/008 0214
Mersis No: 027800821400013
Ticaret Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 157.000.000 TL

Deniz Yatırım
Deniz Yatırım
Deniz Yatırım

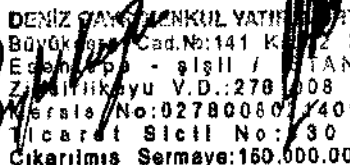
Mali Oranlar:

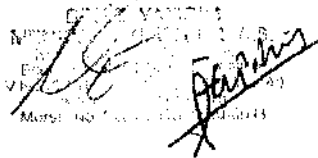
Şirket'in seçilmiş mali oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Seçilmiş Mali Oranlar	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Cari Oran (Dönen varlıklar/Kısa vadeli yükümlülükler)	1,08	0,18	0,65
Likit Oran ((Dönen varlıklar-Stoklar)/Kısa vadeli yükümlülükler)	0,01	0,18	0,65
Nakit Oran ((Hazır değerler+Menkul Kıymetler)/Kısa vadeli yükümlülükler)	0,01	0,08	0,21
Özsermaye Karlılık Oranı (Net kar/Özsermaye)	0,02	0,05	0,15
Kaldıraç Oranı (Toplam borçlar/Aktif)	0,53	0,69	0,56

Şirket'in Likit oranı 2020 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 2018 yılında yüksek olmasına karşın, gayrimenkul projelerimizin başladığı 2019 ve devam ettiği 2020 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 yıllar itibarıyla finansal kaldıraç oranının değişmemesi, Şirket'in aktif'in önemli bir kısmını oluşturan Muğla/Bodrum ve İstanbul/Taraybya'da geliştirdiği projelerini kısa vadeli borçlanma aracı ihracı ve banka kredisi olarak yaptığı borçlanmalar ile finans etmesinden kaynaklanmıştır.


DENİZ GAYRİ MENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:2 36394
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Zarflı Halka Yatırımları V.D.:278 008 0214
Ticaret Sicil No:027800801400013
Ticaret Sicil No:30 253
Çıkarılmış Sermaye:160.000.000 TL


DENİZ GAYRİ MENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:2 36394
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Zarflı Halka Yatırımları V.D.:278 008 0214
Ticaret Sicil No:027800801400013
Ticaret Sicil No:30 253
Çıkarılmış Sermaye:160.000.000 TL

10.2. Faaliyet sonuçları

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Ara 2018
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	366.808.714	16.659.624	14.400.771
Satışların maliyeti (-)	(296.518.984)	(5.773.303)	(3.957.584)
Brüt (Zarar)/ Kar	70.289.730	10.886.303	10.443.187
Genel yönetim giderleri (-)	(8.116.213)	(6.616.376)	(5.224.728)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	(259.420)	(474.975)	(1.511.096)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2.824.653	15.955.447	546.866
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	(56.044.154)	(43.938)	(12.160)
Finansal gider öncesi faaliyet karı/(zararı)	8.694.596	19.706.461	4.242.069
Finansal gelirler	3.475.443	12.833.241	14.142.658
Finansal giderler (-)	(5.641.516)	(19.196.757)	(12.536.475)
Dönem karı/(zararı)	6.528.523	13.342.945	38.243.618

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. 2020 ve 2019 yıllarında yaşanan ekonomik konjoktür değişikliği, döviz kuru değişim etkisi sebebiyle kiracılarımızda tahliye, kira tutarında indirim veya sabitleme talepleri kira gelirlerimizin artış oranını 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, 2020 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.

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 2020 ve 2019 yıllarında yürüttüğü iki proje için yaptığı finansmanın maliyetleri 2020 ve 2019 yıllarında ülke ekonomisinde yaşanan olumsuzlukların etkisi ile artmıştır

DEYİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22 34394
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sicil No: 270900 / Mersis No: 081000021400013
Ticari Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

DEYİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22 34394
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sicil No: 270900 / Mersis No: 081000021400013
Ticari Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

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

Şirket'in satış gelirlerinin tamamına yakını Şirketin geliştirdiği gayrimenkul projelerinden yapılan konut satışı gelirleri ile yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde yer alan İstanbul Bahçeşehir AVM, Karaköy Binası ile Ankara Eryaman Gökusu AVM, Metrokent Çarşısı ve Eryaman Okul Binalarında yer alan bağımsız bölümlerin kiralamalarından elde edilmiştir.

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

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2020	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Konut satışları	322.948.384	88,04	-	-	-	-
Gayrimenkul Satış Gelirleri	27.100.000	7,39	1.575.935	9,46	-	-
Kira Gelirleri	16.760.330	4,57	15.083.689	90,54	14.400.771	100
TOPLAM	366.808.714	100	16.659.624	100	14.400.771	100

10.2.3. İbraçının, 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

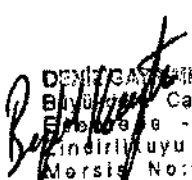
Şirket'in, faaliyet gösterdiği sektör itibarıyla makroekonomik ve jeopolitik gelişmelere, döviz ve faiz oranlarının seyrine hassasiyeti yüksektir. Ayrıca Şirket, sektördeki yoğun rekabet ortamının yarattığı risklere de maruz kalabilmektedir.

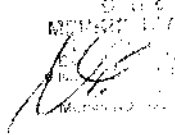
2018 yılında, küresel ticaret ve kur savaşları, döviz ve faiz oranlarında yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul ve inşaat sektörüyle birlikte Şirket faaliyetlerini de olumsuz yönde etkilemiştir. Artan inşaat birim maliyetleri ile finansman maliyetleri, Şirket'in gerek operasyonel gerekse de finansal performansı 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 2018, 2019 ve 2020 yıllarına ait ticari faaliyetlerinden sağladığı kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü bulunmamaktadır.

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


DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sicil No:276008 008 0214
Mersis No:0278000021400013
Ticaret Sicil No:330 253
Çıkarılmış Sermaye:60.000.000 TL


DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sicil No:276008 008 0214
Mersis No:0278000021400013
Ticaret Sicil No:330 253
Çıkarılmış Sermaye:60.000.000 TL

10.3. İhraççının borçluluk durumu

31.12.2020 itibarıyla:

Borçluluk Durumu	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Kısa vadeli yükümlülükler	109.671.004	326.537.808	584.173.991
Garantili	-	-	-
Teminatlı	107.180.666	324.698.820	557.436.923
Garantisiz/Teminatsız	2.490.338	1.838.988	26.737.068
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	204.981.249	257.516.332	97.881.135
Garantili	-	-	-
Teminatlı	185.834.825	213.927.882	93.999.706
Garantisiz/Teminatsız	19.146.424	44.219.193	3.881.429
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	314.652.253	584.054.140	682.055.126
Özkaynaklar	248.674.255	264.843.978	371.461.403
Ödenmiş/çıkartılmış sermaye	50.000.000	50.000.000	150.000.000
Yasal yedekler	3.181.476	3.181.476	3.181.476
Diğer yedekler	195.492.779	211.662.502	218.279.927
TOPLAM KAYNAKLAR	563.326.508	848.898.118	1.053.516.529

Net Borçluluk Durumu	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
A. Nakit	23.484.327	25.013.066	3.001.809
B. Nakit Benzerleri	-	-	-
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-	-	-
D. Likidite (A+B+C)	23.484.327	25.013.066	3.001.809
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-	-	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-	-	98.972.779
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	-	-	-
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	97.293.322	312.744.285	113.022.994
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	97.293.322	312.744.285	211.995.773
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	73.808.995	287.731.219	208.993.964
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)	73.808.995	287.731.219	208.993.964

Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibarıyla; kısa vadeli yükümlülükleri 584.173.991 TL'si olup bunun;

- 113.022.994 TL'si borçlanma aracı ihraçlarından,
- 176.227.106 TL'si kısa vadeli banka kredileri,
- 262.686.598 TL'si ticari borçlardan,

bakiye kalan 32.237.293 TL'si 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.

İNİZ GAYR MENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Mersis No: 027800021400013
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

İNİZ GAYR MENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Mersis No: 027800021400013
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibarıyla dönen varlıkları ise 628.309.112 TL olup bunun;

- 3.001.809 TL'si nakit ve benzerlerinden,
- 2.314.121 TL'si peşin ödenmiş giderlerden,
- 620.386.624 TL'si Bodrum ve Tarabya Projeleri stokları,

Kalan 2.606.558 TL'si ise diğer muhtelif dönen varlıklardan oluşmaktadır.

Şirket yönetimi kısa vadeli nakit ihtiyaçları için; mevcut nakdin, ticari alacaklardan gerçekleşecek 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. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Toplam dönen varlıklar	628.309.112	573.719.158	71.737.928
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	584.173.991	326.537.808	109.671.004
Net İşletme Sermayesi	44.135.121	247.181.350	(37.933.076)

Şirket'in işletme sermayesi "Dönen varlıklar – Kısa vadeli yükümlülükler" olarak hesaplanmakta olup 31.12.2020 tarihli finansal tablolara göre; Şirketin "Net İşletme Sermayesi" 44.135.121 TL olup, net işletme sermayesi yeterlidir.

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, 31.12.2020 tarihi itibarıyla toplamda 30 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

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 fazlalaşıp azalabilmektedir. 2020 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 2021 yılında 2020'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 sürdürmektedir. 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

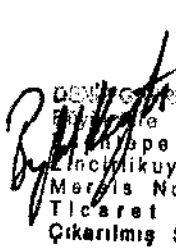
Yoktur.


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

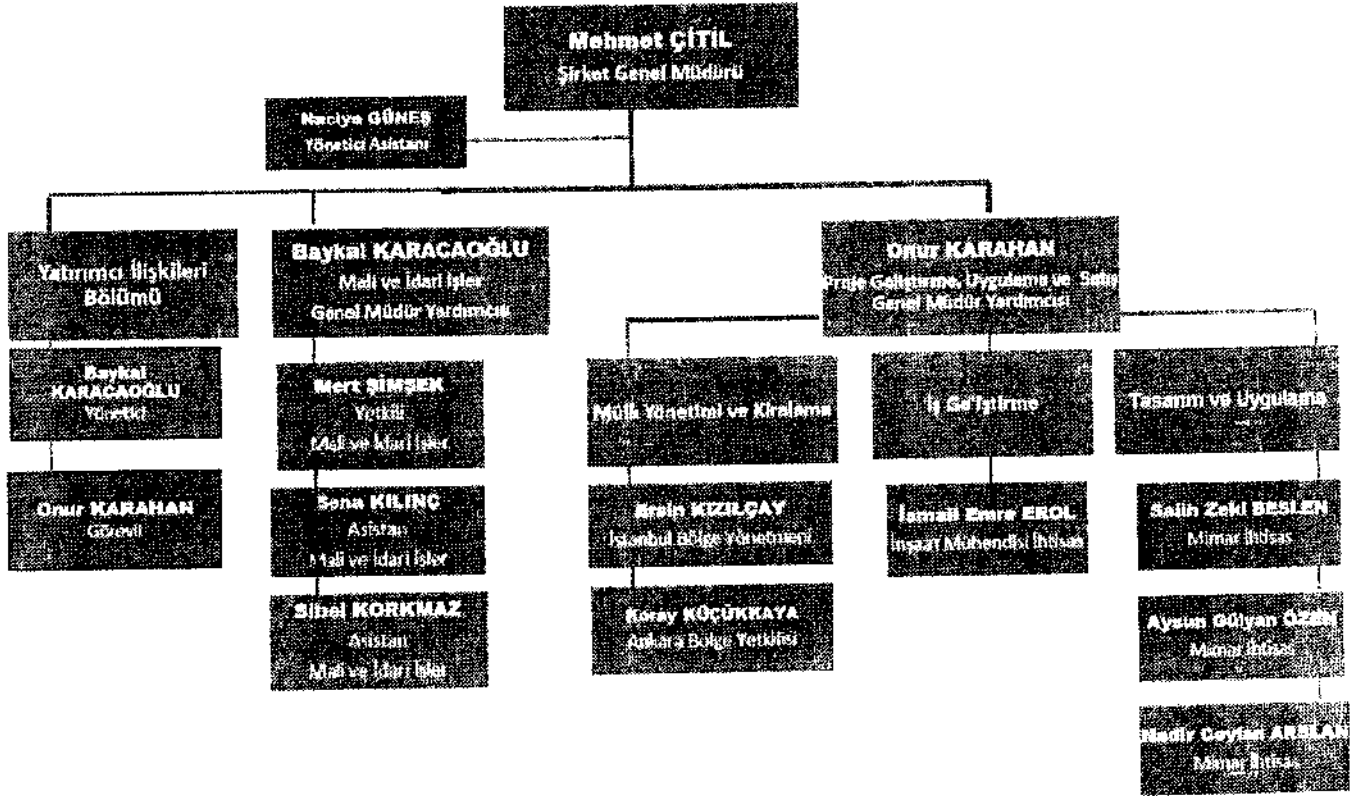
Yoktur.


DEMİR GEMİ İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.
Etiler Cad. No:141 Kat:22 34294
Beşiktaş - Şişli İSTANBUL
Tic. Sicil No: 270908 0214
Mersis No: 027800021400013
Ticaret Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 750.000.000 TL


DEMİR GEMİ İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.
Etiler Cad. No:141 Kat:22 34294
Beşiktaş - Şişli İSTANBUL
Tic. Sicil No: 270908 0214
Mersis No: 027800021400013
Ticaret Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 750.000.000 TL

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1 İhraççının genel organizasyon şeması



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 / 2 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 / 2 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 / 2 yıl	Yoktur	Yoktur

DİŞİ BANKA MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Büyükdere Cad.No:141 K:22 34394
 Esentepe Şişli / İSTANBUL
 Telefon: 0212 278 008 0214
 Mersis No:027800811400013
 Ticaret Sicil No:330 253
 Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

İhraççının Yönetim Kurulu Başkanı
 Tanju KAYA
 İhraççının Genel Müdürü
 Mehmet ÇİTİL

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 / 2 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 / 2 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 / 2 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 ihraççıda 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.

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. İhraçının 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 Bölümünden 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.

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 Yatırım Bank'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.

DEMİR GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22 34394
Etiler - Şişli İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278008 008 0214
Mersis No: 027800821400013
Ticaret Sicili No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

DEMİR GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22 34394
Etiler - Şişli İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278008 008 0214
Mersis No: 027800821400013
Ticaret Sicili No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

Mehmet ÇİTİL (Yönetim Kurulu Üyesi – Genel Müdür):

1987 yılında İTÜ Mimarlık fakültesi Mimarlık Bölümü'nü, 1988 yılında İ.Ü İşletme Fakültesi, İşletme İktisadi 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 Otasan-Ford Grubu Bölge Pazarlama Şirketleri'nin Koç Holding ile bileşmesi projesini yürüttü. Koç Holding'e bağlı Birmot Şirketi kuruluşunu yaparak Genel Müdür Baş Yardımcısı olarak atandı. 2005 yılına kadar otomotiv sektöründe hizmet veren Birmot şirketinde çalıştı. 2005 yılında Birmot şirketinden yine Koç Holding bünyesinde yer alan Divan şirketine Genel Müdür Yardımcısı olarak şirketin yeniden yapılanması sürecini yürütmek üzere atandı. 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 çalışmalarını yurtiçi ve yurtdışı otel projeleri ile sürerken Sinan KAFADAR; alışveriş merkezleri, konut projeleri ve eğitim yapıları ile ofis binaları konusundaki mimari ve iç mimari projeler üretmeye devam etmektedir

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:1 Kat:22 34394
Etiler Beşiktaş - Şişli İSTANBUL
Tic. Sicil No: 278 008 0214
Mersis No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330 253



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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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.

DENİZ GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul - Ad.No:141 Kat:2 34394
Etiler/Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Ticaret Sicil No:27800800000214
Mersis No:02780080001400013
Ticaret Sicil No:330 253
Çıkarılmış Sermaye:150000.000 TL

DENİZ GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul - Ad.No:141 Kat:2 34394
Etiler/Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Ticaret Sicil No:27800800000214
Mersis No:02780080001400013
Ticaret Sicil No:330 253
Çıkarılmış Sermaye:150000.000 TL

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.

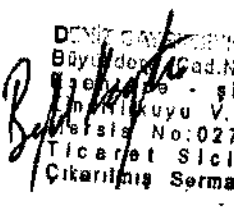
14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

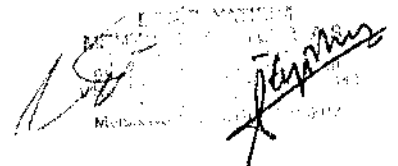
Yoktur.

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 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlanmış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmakta olup, toplamı 2.244.904 TL'dir.


DENİZ GAYR MENKUL
Büyükdere Cad. No: 14
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278000021400013
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL


Muhasebe

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 2020, 2019 ve 2018 tarihleri itibari ile çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar içerisinde muhasebeleştirilen kıdem karşılığı tablosu aşağıdaki gibidir:

TL	2018	2019	2020
Kıdem Karşılığı	282.068	252.042	263.742

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'ncü 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 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı tavanı aylık 7.117,17 TL

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

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 / 2 yıl
Mehmet AYDOĞDU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 yıl / 2 yıl
Ali Murat DİZDAR	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl
Mehmet ÇİTİL	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	3 yıl / 2 yıl
Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl
Sinan KAFADAR	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl
Onur KARAHAH	Genel Müdür Yardımcısı (Proje Geliştirme, Uygulama ve Satış)	-
Baykal KARACAOĞLU	Genel Müdür Yardımcısı (Mali ve İdari İşler)	-

DENİZGAY MENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Etiler Cad. No:141 Kat:2 34304
Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 278008 0214
Mersis No: 027800821400013
Ticari Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

MZ...
M...
M...

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 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22 34394
Beşiktaş - Şişli İSTANBUL
Mühürhane Y.D.:21 038 0214
Mersis No:0278000821400013
Ticari Sicil No:330 253
Çıkarılmış Sermaye:10.000.000 TL

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22 34394
Beşiktaş - Şişli İSTANBUL
Mühürhane Y.D.:21 038 0214
Mersis No:0278000821400013
Ticari Sicil No:330 253
Çıkarılmış Sermaye:10.000.000 TL

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" oluşturamadığından 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.

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/910872>) ve Şirket'in Kurumsal internet sitesinden (<https://www.denizgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/finansal-raporlar>) ulaşılabilir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:12 34394
Beşiktaş - Şişli İSTANBUL
Tic. Sicil No: 278003021450013
Mersis No: 0278003021450013
Tic. Sicil Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:12 34394
Beşiktaş - Şişli İSTANBUL
Tic. Sicil No: 278003021450013
Mersis No: 0278003021450013
Tic. Sicil Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

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 itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama

Şirket'in personel sayısı 31.12.2018 tarihinde 17 kişi, 31.12.2019 tarihinde 15 kişi ve 31.12.2020 tarihi itibariyle 14 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.

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

Yoktur.

17.2.3 Personelin ihraççıya fon sağlamanı mümkün kulan her türlü anlaşma hakkında bilgi

Yoktur.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14 Kat: 22 34394
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272603/021400013
Ticaret Sicil No: 3330 263
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL

Denizbank Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yatırımcı İlişkileri Bölümü
Denizbank Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Denizbank Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

31.12.2020 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	113.516.327	75,67 %
Diğer (Halka Açık)	B	36.478.673	24,32 %
Toplam		150.000.000	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 %

DenizBank A.Ş.'nin Dolaylı Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (%)
Investment Corporation of Dubai	55,76 %
Capital Assets LLC	5,33 %
Diğer	38,91 %
Toplam	100,00 %

DENİZ GAYR MENKUL YATIRIM ORTAĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No:101 Kat:3 34394
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Ticaret Sicil No:278000/21400013
Mersis No:0278000121400013
Ticaret Sicil No:330253
Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL

(Handwritten signatures and stamps)

18.2 Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade

Şirket'in 5.000 TL nominal değerli imtiyazlı A tipi pay bulunmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. A grubu payların tamamı bilanço tarihi itibarıyla Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunmaktadır.

18.3 Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi

Şirket'in ödenmiş sermayesi 150.000.000 TL (31 Aralık 2019: 50.000.000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 150.000.000 adet hissedenden oluşmuştur. (31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018- 1 TL - 50.000.000 adet)

31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Hamiline	İmtiyaz: Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı. Deniz Yatım Menkul Kıymetler A.Ş.	1 TL	5.000 TL	0,01 %
B	Hamiline	İmtiyaz yok	1 TL	149.995.000 TL	99,99 %
TOPLAM				150.000.000 TL	100 %

Şirket'in 5.000 TL nominal değerli imtiyazlı A tipi pay bulunmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. A grubu payların tamamı bilanço tarihi itibarıyla Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunmaktadır.

18.4 İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler

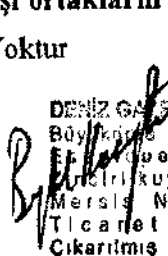
Yoktur.

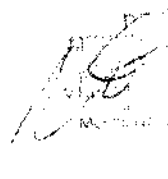
18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi

Yoktur.

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

Yoktur


DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22 Şişli
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270000 / 21466913
Mersis No: 0275000121466913
Ticaret Sicili No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL


DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22 Şişli
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270000 / 21466913
Mersis No: 0275000121466913
Ticaret Sicili No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

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 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Denizbank A.Ş.	93.999.706	198.690.898	160.800.625
Toplam	93.999.706	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. 31.12.2020 itibariyle sözleşmeye gereği herhangi bir ödeme yapılmamıştır.

İlişkili taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli borçlanmalar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (1)	194.017	659.294	807.140
Toplam	194.017	659.294	807.140

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (1)	231.870	862.613	79.570
Toplam	248.391	862.613	79.570

Uzun vadeli borçlanmalar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Denizbank A.Ş. (2)	2.089.419	1.830.263	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (1)	-	-	142.980
Toplam	2.089.419	1.830.263	142.980

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:14 Kat:22 34394
Beşiktaş - Şişli İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.: 8 000 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253
Çıkarılma Borçlusu:160.000.000 TL

Denizbank A.Ş. İZAHNAMESİ
Denizbank A.Ş. İZAHNAMESİ
Denizbank A.Ş. İZAHNAMESİ

- (1) Deniz Finansal Kiralama A.Ş. aracılığıyla, yapılan kiralama sözleşmelerine ilişkin tutarlardır.
- (2) TFRS 16 uygulama kapsamındaki kiralama sözleşmeleri gereği katılanın 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 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	9.490.892	287.373	364.558
Denizbank A.Ş. (kira gideri)	-	-	91.818
Denizbank A.Ş. (komisyon gideri)	966	-	-
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	66.017	97.370	39.326
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtılmaları)	56.504	51.941	42.068
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	15.541	15.538	21.274
Denizbank A.Ş. (İç Kontrol gideri)	16.000	16.000	16.000
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	2.211.839	3.148.326	1.081.894
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	1.697.190	2.039.426	381.559
İntertech Bilgi İşlem ve Paz. Tic. A.Ş. (e-defter uygulaması ücreti)	3.210	3.967	5.007
Toplam	13.558.159	5.659.941	2.043.504

İlişkili taraflardan alınan gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Denizbank A.Ş. (Faiz gelirleri)	615.702	3.191.338	1.509.101
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	1.395.931	855.102	567.632
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Diğer Gelirler)	-	453	-
Toplam	3.661.633	4.046.893	2.076.733

Üst Yönetime Sağlanan Faydalara İlişkin Giderler

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.244.904	2.219.859	2.090.227
Toplam	2.244.904	2.219.859	2.090.227

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Etiler Mahallesi Cus.Nispetiye Köyü 3. Etage
Kat: 3. Kat - Şişli - İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 378 BÜE 0214
Mersis No: 0278 00021400013
Ticaret Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Etiler Mahallesi Cus.Nispetiye Köyü 3. Etage
Kat: 3. Kat - Şişli - İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 378 BÜE 0214
Mersis No: 0278 00021400013
Ticaret Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

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 2020	366.808.714	3.661.633	1,00%
01 Ocak – 31 Aralık 2019	16.659.624	4.046.893	24,29%
01 Ocak – 31 Aralık 2018	14.400.771	2.076.733	14,42%

Dönem	Net Satış Hasılatı	Alımlar, Kira Giderleri, Finansman Giderleri	Net Satış Hasılatına Oran
01 Ocak – 31 Aralık 2020	366.808.714	13.558.159	3,70%
01 Ocak – 31 Aralık 2019	16.659.624	5.659.941	33,97%
01 Ocak – 31 Aralık 2018	14.400.771	2.043.504	14,19%

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirketin çıkarılmış sermayesi 150.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 150.000.000 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 kar payından karşılanarak ödenmiştir.

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Fiili dolaşımda bulunan paylar	36.478.673	7.217.789	5.558.548
Geri alınan Paylar	-	-	(763.287)
Toplam Sermaye	150.000.000	50.000.000	49.236.713
Fiili Dolaşım Oranı (%)	24,32 %	14,44 %	11,29%

DEMİR MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, Caddesi No:141 Kat:22 Beşiktaş
Etiler Mahallesi - 34398 - İSTANBUL
Ticaret Sicil No:278000/021400013
Mersis No:02780000021400013
Ticaret Sicil No:330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

DEMİR MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, Caddesi No:141 Kat:22 Beşiktaş
Etiler Mahallesi - 34398 - İSTANBUL
Ticaret Sicil No:278000/021400013
Mersis No:02780000021400013
Ticaret Sicil No:330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

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

Şirketimiz kayıtlı sermaye sistemi dahilinde, ana sözleşmemizin 8.inci maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 12.0.5.2020 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu kararı ile, 1.000.000.000,-Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydı ile, 50.000.000,-Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesini, tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle 20.08.2020 tarihinde 150.000.000,-Türk Lirası'na çıkarılmı olup, sermaye artırımını 21.10.2020 tarihinde İstanbul Ticaret Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

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.

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.


DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22 34394
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Mecidiyeköy V.D.3 76 006 0214
Ticaret Sicil No:02780/5021400013
Ticaret Sicil No:339 253
Çıkarılmış Sermaye: 60.000.000 TL


DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22 34394
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Mecidiyeköy V.D.3 76 006 0214
Ticaret Sicil No:02780/5021400013
Ticaret Sicil No:339 253
Çıkarılmış Sermaye: 60.000.000 TL

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 ünvanı 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 ilzamu, 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.

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

Saplanması 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 yapılandırılır.

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 değerde (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

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

DENİZ G. MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, Caddesi No:141 Kat: 3/3334
Etiler - Beşiktaş - İstanbul / TÜRKİYE
Ticaret Sicili No: 278006/21400013
Mersis No: 027800621400013
Ticaret Sicili No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

Şirket Yönetim Kurulu Başkanı
İmza

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. Gerektiği 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 1527nci 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.

DENEZ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:14 Kat:12 Şişli
Etiler - Şişli İSTANBUL
Merkezi Kuyu V.D. No: B.000.0214
Ticaret Sicil No: 278078/021400013
Ticaret Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı
[İmza]

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 ve 31.12.2018 tarihli finansal tabloları ile DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2020 tarihli finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.denizgvo.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 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
1 Ocak 2019-31 Aralık 2020	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Özkan YILMAZ, 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 MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Çarşı No:144 Kat:2 34394
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Zarflıcadıkuyu V.D. No:1 A 000 0214
Ticaret Sicil No:02780000021400013
Ticaret Sicil No:330 253
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

Deniz Gayrimenkul Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Yorumlu

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 dağıtımı 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.

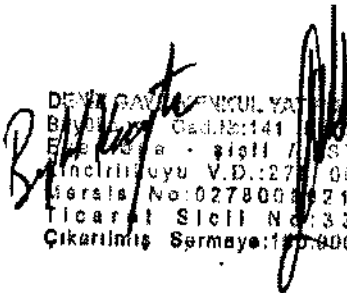
Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtımı işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

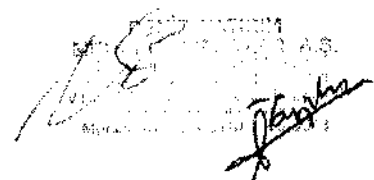
Kar payı avansı dağıtımı hususuna Şirket Esas Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

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 31.12.2020 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.


DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:2 34394
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Ticaret Sicili No: 2700060214
Sicil Sicil No: 027800021400013
Ticaret Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL



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 Dairesi	2016/19410	Özyurt Girişim Gıda	Ödenmeyen aidat bedelleri	2.962,80 TL
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 Bahirfi-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	Çocukent 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
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.

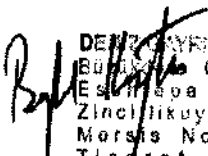
Şirketimiz aleyhine 25/05/2016 tarihinde İstanbul 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2016/233 Esas sayılı dosya ile davacı Bülent PERUT tarafından 566.000 TL tutarında "Tasarrufun İptaline ilişkin" açılan davada, 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.


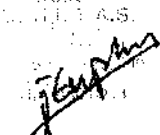
Şirketimiz aleyhine 01/07/2016 tarihinde İstanbul 19.Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2016/299 Esas sayılı dosya ile davacı Securinet Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd.Şti. tarafından 85.000 TL tutarında "Tasarrufun İptaline ilişkin" açılan davada, 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle dava sürecinde bir gelişme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


DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22 34394
Etiler/Şişli - İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:275 005 0214
Mersis No:0275005021400013
Ticaret Sicil No:330 253
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL


DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


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	250.000.000	166,67 %	1	250.000.000	166,67 %

Şirket'in 150.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi 250.000.000 TL tutarında bedelli olarak artırılmak suretiyle 400.000.000 TL'ye yükseltilecektir. Nakit karşılığı artırılan 1,00 TL tutarındaki 250.000.000 adet TRADMRYO91Q4 ISIN Kodlu sermayeyi temsil eden paylar halka arz edilecektir.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortaklar %166,67 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 kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi

Şirket'in payları kaydileştirme 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.

DEMİR G. TRİTÖNİSUL MAT. İNŞ. VE TİC. A.Ş.
Nispetiye Cad. No:41 Kat:2 24104
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ticaret Sicili No:274000021400013
Mersis No:027600021400013
Ticaret Sicili No:330253
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

Şirketin Kurul Başkanı
Mehmet Ali ÖZGÜR
Mühür
Şirketin Kurul Başkanı
Mehmet Ali ÖZGÜR

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 kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen kar payı avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda 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 dağıtımışlemlerine en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonuitibariyle 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 anonimortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

DEMİRGAZİ ENERJİ VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sıyrtarı, C.S.No:141/1992 34094
Etiler - Şişli - İSTANBUL
Mecidiyeköyü V.D.:2/3 033 0214
Mersis No:02780030021490013
Ticaret Sicil No:230 253
Çıkarılınç Sermaye:20.000.000 TL

DEMİRGAZİ ENERJİ VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sıyrtarı, C.S.No:141/1992 34094
Etiler - Şişli - İSTANBUL
Mecidiyeköyü V.D.:2/3 033 0214
Mersis No:02780030021490013
Ticaret Sicil No:230 253
Çıkarılınç Sermaye:20.000.000 TL

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 ilmühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

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

DEMİR GAZİ İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 141 Kat: 8
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 278008 / Mersis No: 027800821400013
Ticaret Sicil No: 30 253
Çıkarılmış Sermaye: 100.000 TL

Yönetim Kurulu Başkanı
Yönetim Kurulu Üyesi

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;

a) Toplantıda hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçiren,
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.

ı) 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 birmilyon 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 işeler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

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 almasa 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 Kanununun 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 fıkra hükmü uygulanır. (3) Ayrılma hakkının doğmadığı hâller ile ortaklığa bu hakkın kullanılması 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.

l) 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 22.02.2021 tarihinde yapılan 2021/06 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 150.000.000 TL (YüzElliMilyonTürkLirası) olan çıkarılmış sermayesinin, %166,666666 oranında (bedelli) nakden artırılarak, 400.000.000 TL (DörtYüzMilyonTürkLirası)'na çıkarılmasına,
2. Şirket esas sözleşmesinin 8.maddesine istinaden, artırılan 250.000.000 TL (İkiYüzElliMilyonTürkLirası) sermayeyi temsil eden payın, beheri 1,00 TL (BirTürkLirası) nominal değerli, 250.000.000 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 kullandırılmasından sonra kalan payların 2 (İki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Birincil Piyasa'nda halka arz edilmesine,
7. Sermaye artırımı 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 kullandırılmasına,

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.

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 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi tamamı nakden karşılanmak suretiyle 250.000.000 TL (İkiYüzElliMilyonTürk Lirası) nakit (bedelli) olarak (% 166,67 oranında) artırılarak 400.000.000 TL'ye (DörtYüzMilyonTürk Lirası) çıkarılacaktır. Nakit karşılığı artırılan 250.000.000 TL tutarındaki sermayenin tamamını temsil eden payların tamamı halka arz edilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortaklarımızın % 166,666666 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	250.000.000	166,666666	1	250.000.000	166,666666

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.

DEİZ GİRİŞİM MENKUL DEĞERLER ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 2 84394
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Mersis No: 027800021400013
Ticaret Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

DEİZ GİRİŞİM MENKUL DEĞERLER ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 2 84394
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Mersis No: 027800021400013
Ticaret Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

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.

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 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 580-266836-354 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

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 artırım 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 görüşü 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:14 Kat:12 34394
Beşiktaş - Şişli İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 27800 / 0214
Mersi No: 02780000021400013
Ticaret Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

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. 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.

DENİZ GAYR MENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22 34394
Etiler - Şişli - İSTANBUL
Mersis No: 0273003021400013
Ticaret Sicil No: 330 263
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

Yeni Pay Alma Hakkı
Borsa İstanbul A.Ş.
İzahname

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 IBAN: TR830013400000026683600003 no’lu 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 şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşlar nezdindeki hesaplarına yatıracaklardır.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

Kavdileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

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

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

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

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 kurallarla 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.

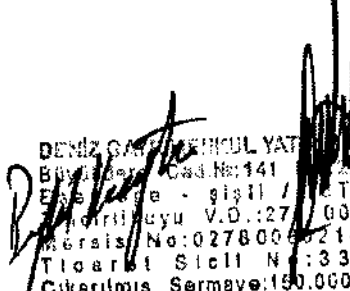
24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler
Tasarruf sahiplerine satış duyurusu Şirket'in kurumsal internet sitesinde, (www.denizgyo.com.tr) KAP'da (www.kap.org.tr) ve Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. nin internet sitesinde (www.denizyatirim.com) ilan edilecektir.

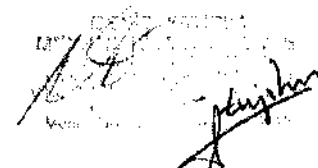
24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları
Nemalandırılmayacaktır.

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

DRT Bağımsız Denetim Ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
Özkan YILDIRIM	SMMM -Sorumlu Denetçi


DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22 34394
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2700080214
Mersis No: 027800021400013
Ticaret Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
Nurullah Erdoğan	Kurumsal Finansman Genel Müdür Yardımcısı
Melda Finanser	Kurumsal Finansman Yönetmeni

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 kurumdan öğrenebilecektir.

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 kısıtlanmışsa 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.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

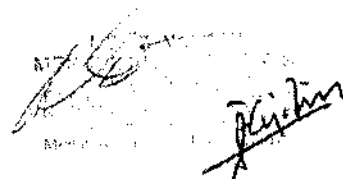
			Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	-	En iyi gayret aracılığı	Yoktur.	Yoktur.	250.000.000	166,666666 %

Yüklenimde bulunan pay yoktur.

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ile Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. arasında 25.02.2021 tarihinde "Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmenin konusu, kayıtlı sermaye sistemindeki şirketin 150.000.000 TL olan mevcut çıkarılmış sermayesinin, tamamı bedelli olarak ve mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmaksızın 400.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 250.000.000 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 BIST Birincil Piyasası'nda 2 (iki) iş günü süreyle halka arz edilmesi işlemine aracılık edilmesidir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22 34394
Esentepe/İstanbul İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278000/021400013
Tic. Sic. No: 027800/021400013
Tic. Sic. No: 027800/021400013
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. sermaye artırımını 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 yapılıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Payların borsada işlem görmesi, payların ikincil piyasalarda yatırımcılar arasında alınıp satılmasıdır. Sermaye artırımını 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 alımları gerekir.

Payları BİST'de işlem gören ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç 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 ihraç 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.

DENİZ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 41 Kat:22 34394
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278 008 0214
MERSİS No: 0278008021400013
Tic. Sic. Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Genel Müdürü
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Genel Müdürü

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.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:
Yoktur.

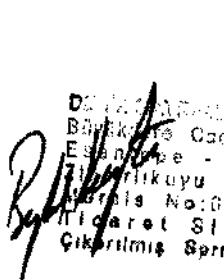
e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:
Yoktur.

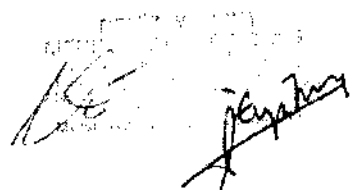
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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)	500.000
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti % 0,03+BSMV	78.750
Rekabeti Koruma Fonu % 0,04	100.000
Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV dahil)	157.500
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	13.125
İlan, Tescil ve Diğer Giderler	20.625
TOPLAM	870.000


DEĞİŞİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bankacılar Cad.No:10 Kat:5 34394
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ticaret Sicil No:278000021400013
Mersis No:0278000021400013
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL



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	250.000.000
1 TL Nominal Değerli Pay Başına Gider	0.0035

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 0.0035 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	250.000.000
Tahmini Toplam Maliyet	870.000
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	249.130.000

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

Sermaye Artırımının Gerekçesi

Bedelli sermaye artırımını için Sermaye Piyasası Kurulu başvurusu neticesinde alınacak onay sonrası, Şirketimizin 1.000.000.000,-TL kayıtlı sermaye tavanı dahilinde kalmak kaydıyla, 150.000.000,-TL olan ödenmiş sermayesini %166,666666 bedelli artırarak 400.000.000,-TL'ye çıkarması ile birlikte, elde edilecek brüt 250.000.000,- 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 250.000.000 TL'dir. Sermaye artırımının tamamlanmasına müteakip, sermaye artırım masraflarından sonra elde edilecek net fonun tamamı, 31.12.2020 tarihli bakiyesi 176 milyon TL olan ve proje harcamaları çerçevesinde artan kısa vadeli banka kredilerinin karşılanmasında ve 31.12.2020 tarihli bakiyesi 113 milyon 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
	31.12.2020	%100 Katılım
Artırım Öncesi Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	371.461,0	371.461,0
Nakit Sermaye Artışı		250.000
İç Kaynaklardan Sermaye Artırımı		0
Emisyon Primi		0
Sermaye Artırım Masrafları		870,0
Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	371.461,0	620.591
Çıkarılmış Sermaye	150.000	400.000
Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli paya karşılık gelen)	2,47641 TL	1,55148 TL
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		-092493 TL %-37,35

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 23.02.2021 tarihi itibarıyla ağırlıklı ortalama fiyatı 6,15 TL'dir. Bu fiyattan bedelli artırıma göre en yakın fiyat adımına yuvarlatılmış düzeltilmiş fiyat 2,93 TL (6,15 TL+1 TL*250.000.000/150.000.000) / (400.000.000/150.000.000) olarak hesaplanmaktadır. 250.000.000 adet payın Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan 2,93 TL'den satıldığı ve bu satış için aracı kuruma sadece Borsa payını, aracılık komisyonunu ve buna ilişkin BSMV'yi (% 0,0025+%0,1+ BSMV) ödediği varsayılmıştır.

DENİZ GİRİŞİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14 Kat: 12 34394
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 278000/021400013
Tic. Sicil No: 333 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

İmza

(000 TL)	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası
		%0 Katılım
Artırım Öncesi Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	371.461,4	371.464,4
Nakit Sermaye Artışı		250.000
Emisyon Primi		482.500
Sermaye Artırım Masrafları		896,91
Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	371.461,4	1.103.064
Çıkarılmış Sermaye	150.000,000	400.000

Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli bir paya karşılık gelen)	2,47641 TL	2,75766 TL	
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	-	0,28125 TL	11,36%
Yeni Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi	-	-0,17234 TL	-5,88%

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

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 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 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 ortaklıklarının 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).

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22 34394
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 278 003 0214
Vergi No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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, dağıtılmı dağıtılmı, 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 2021 yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

2021 yılı Gelir Vergisi Oranları ve Tutarları					
24.000 TL'na kadar					%15
53.000 TL'nin	24.000 TL si için	3.600 TL fazlası için			%20
130.000 TL'nin	53.000 TL si için	9.400 TL fazlası için			%27
650.000 TL'nin	130.000 TL si için	30.190 TL fazlası için			%35
650.000 TL'den fazlasının	650.000 TL si için	212.190 TL fazlası için			%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.

DEİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:14 Kat:22 34394
Etiler Beşi - 31311 İSTANBUL
Ticaret Sicil No:27800021400013
Ticari Sicil No:330253
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

DEİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:14 Kat:22 34394
Etiler Beşi - 31311 İSTANBUL
Ticaret Sicil No:27800021400013
Ticari Sicil No:330253
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla pay alım satım işlemi yapılması halinde tevkiyatın 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 aşılmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkiyat 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 tevkiyat 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.

Tevkiyata 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 tevkiyat suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK madde 94 kapsamında tevkiyat edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkiyata 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

GVK'nın 94. maddesinin 1. fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle tevkiyat, 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 tevkiyat yapılacaktır. Halen bu oran % 15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı Kanunun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılın veya dağıtılmasının kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtım halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkiyat 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 had 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 tevkiyat 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.

DENEY GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No:14 Kat:2 34394
Beşiktaş - Şişli - İSTANBUL
Mersis No:0800000214000013
Tic. Sic. No:278000021400013
Tic. Sic. Sicil No:330 259
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

YÖNETİM KURULU BAŞKANI
YÖNETİM KURULU ÜYELERİ
YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

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 ortaklıklarından 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 beyannameye 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.

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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Şişli No:141 Kat:3 34394
Etiler Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278 08 0214
Mersis No: 0278000000000000013
Tic. Sic. Sicil No: 30 253
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Müdürü
İmza

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 artırımı, 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 artırımı, 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:

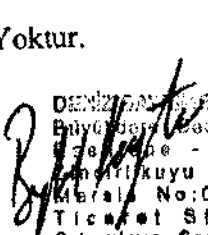
Yoktur.

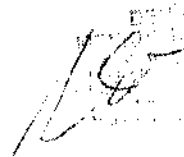
31.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

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.


DENİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere - Cad. No:141 Kat:2 34094
Etiler - Şişli / İSTANBUL
Merkezi Kurye V.D.:271 008 0214
Merkezi No:0278000021400013
Ticaret Sicil No:330 253
Çıkarılmış Sermaye:160.000.000 TL


DENİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere - Cad. No:141 Kat:2 34094
Etiler - Şişli / İSTANBUL
Merkezi Kurye V.D.:271 008 0214
Merkezi No:0278000021400013
Ticaret Sicil No:330 253
Çıkarılmış Sermaye:160.000.000 TL

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 itibariyle yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılacağı 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:

- 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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22 34394
Etiler - Şişli - İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 27809021400013
Mersis No: 027809021400013
Ticaret Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22 34394
Etiler - Şişli - İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 27809021400013
Mersis No: 027809021400013
Ticaret Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

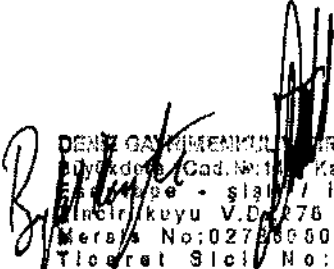
2) İhraççının izahnamede yer alan finansal tabloları


Dönem	Açıklama	İlan Tarihi (KAP)
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
1 Ocak - 31 Aralık 2020	Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	22.02.2021

33. EKLER

Ek 1: Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanları

Ek 2: Gayrimenkul Değerleme Şirketi Beyanları


DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Nispetiye Cad. No:10 Kat:02 34304
Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278 066 0214
Mersis No: 0275005021400013
Ticaret Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL


DENİZ YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Cad. No:10 Kat:02 34304
Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278 066 0214
Mersis No: 0275005021400013
Ticaret Sicil No: 330 253
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL