

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İzahname

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 50.000.000 TL'den 150.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 100.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

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

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

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

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

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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



DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağcıbaşı Cad.No:141 Kat:22
34394 Esentepe-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:027800802100013
Ticaret Sicil No:330253
Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL

DENİZ YATIRIM
MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Bağcıbaşı Cad.No:141 Kat:22
34394 Esentepe-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:027800802100013
Ticaret Sicil No:330253
Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER.....	7
2. ÖZET	9
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	24
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	24
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....	30
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	34
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	36
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	40
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	44
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	47
11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI	55
12. EĞİLİM BİLGİLERİ.....	56
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	56
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	57
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	63
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	63
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	66
18. ANA PAY SAHİPLERİ.....	67
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	69
20. DİĞER BİLGİLER.....	71

**DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22
34104 Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. : 278 000 0214
www.denizgyo.com.tr
Tic. Sic. No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330253
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL



**DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22
34104 Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. : 278 000 0214
www.denizgyo.com.tr
Tic. Sic. No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330253
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	76
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	76
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	79
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	87
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	94
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	95
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	96
28. SULANMA ETKİSİ.....	97
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	99
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	99
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	102
30. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER.....	103
33. EKLER.....	104



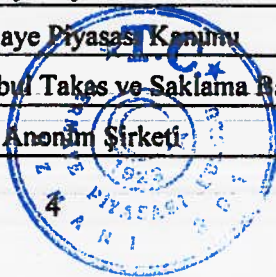
DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Cad. No:141 Kat:22
3304 Etiler/Beşiktaş-İSTANBUL
Etiler Cad. No:141 Kat:22
Etiler/Beşiktaş-İSTANBUL
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330253
Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL

DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Cad. No:141 Kat:22
Etiler/Beşiktaş-İSTANBUL
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330253
Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22
34398 Beşiktaş/İstanbul
Zirai Çiftlik V.D.:278 098 0214
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:027800902140003
Ticaret Sicil No:330253
Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL



Deniz Yatırım Menkul Kıymetler Anonim Şirketi
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:027800902140003
Ticaret Sicil No:330253
Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL

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 ORTAKLIĞI A.Ş.**
Etiler Mahallesi No:141 Kat:22
Etiler 34397 Esentepe-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330253
Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL

5

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
www.denizgyo.com.tr
MERSİS NO: 0278 008 0214 00013

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.



**DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Etiler Cad. No:141 Kat:22
34398 Esentepe-İSTANBUL
Tic. Sicil No: 278 008 0214
www.enizeyo.com.tr
Mersis No: 02780008021400013
Ticaret Sicil No: 330253
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL

DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Cad. No:141 Kat:22
34398 Esentepe-İSTANBUL
Tic. Sicil No: 278 008 0214
www.enizeyo.com.tr
Mersis No: 02780008021400013

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 ORTAKLIĞI A.Ş. Büyükdere Cad. No:141 Kat:22 34394 Etiler/Beşiktaş-İSTANBUL Zincirlikaya V.D.:278.008.0214 www.denizgyo.com.tr Mersis No:0278000021400013 Ticaret Sicil No:330253 Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL</p> <p><i>Baykal Karacaoğlu</i> Baykal KARACAOĞLU Genel Müdür Yardımcısı</p> <p><i>Ali Murat Dızdar</i> Ali Murat DİZDAR Yönetim Kurulu Üyesi</p> <p>10/08/2020</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 Etiler/Beşiktaş-İSTANBUL Zincirlikaya V.D.:278.008.0214 www.denizgyo.com.tr Mersis No:0278000021400013 Ticaret Sicil No:330253 Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL</p> <p><i>Elif İslam</i> Elif İSLAM Bölüm Müdürü</p> <p><i>Hüseyin Melih Akosman</i> Hüseyin Melih AKOSMAN Genel Müdür</p> <p>10/08/2020</p>	İzahnamenin Tamamı



**DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22
34394 Etiler/Beşiktaş-İSTANBUL
Zincirlikaya V.D.:278.008.0214
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:0278000021400013
Ticaret Sicil No:330253
Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL

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
---	----------------------

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Yaşar BİVAS, SMMM Sorumlu Denetçi	31.12.2017, 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	2017, 2018 ve 2019 yılları İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporları

Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Ayşe EVCİN Sorumlu Değerleme Uzmanı	2017, 2018 ve 2019 yılları İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporları

Prime Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Oya AKKOR Sorumlu Değerleme Uzmanı	2017, 2018 ve 2019 yılları İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporları

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

DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22
Etiler Beşiktaş / İstanbul
Ticaret Sicil No: 278 008 0214
www.denizgyo.com.tr
Mersis No: 0278000021400073
Ticaret Sicil No: 330253
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL



DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
www.denizgyo.com.tr
Ticaret Sicil No: 0271 0110 732-0013

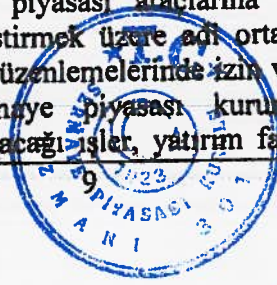
2. ÖZET

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 özetin 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 adı 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



Handwritten signatures and stamps, including a blue circular stamp and a red stamp.

sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

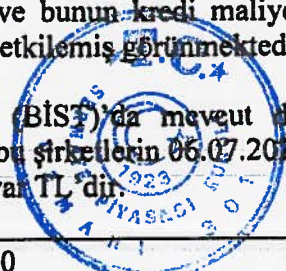
Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller:

- İstanbul Bahçeşehir AVM'de 44 adet bağımsız bölüm
- İstanbul Karaköy Binası
- Ankara Eryaman Göksu AVM'de 46 adet bağımsız bölüm
- Ankara Eryaman Metrokent Çarşı'da 24 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.

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. Nitekim geçtiğimiz 16 yıl (2003-2019) boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin üzerinde büyüme performansı sergilemiştir. TÜİK verilerine göre, son 16 yıllık dönemde üretim yöntemiyle GSYH'de yıllık ortalama %5,3 büyüme yaşanırken, inşaat sektörü ise yıllık ortalama %7,5 ile ekonominin üzerinde büyümüştür. Söz konusu dönemde inşaat sektörünün toplam GSYH içerisindeki payı ortalama %6,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2019 yılında ise, üretim yöntemiyle GSYH yıllık bazda %0,9 büyürken, inşaat sektörü %8,6 küçülmüş ve toplam GSYH içindeki payı %6,5 düzeyinde oluşmuştur.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Borsa İstanbul (BİST)'de mevcut durumda 33 adet GYO işlem görmekte olup, bu şirketlerin 06.07.2020 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri 40,2 milyar TL'dir.



Boğaz

Deniz Yatırım

B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	<p>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> <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 %?? 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</p>	<p>30.06.2020 tarihi itibarıyla Şirketin 50.000.000 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" data-bbox="587 1451 1460 1848"> <thead> <tr> <th>Hissedarın Adı Soyadı</th> <th>Grubu</th> <th>Türü</th> <th>Pay Adedi</th> <th>Pay Tutarı (TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <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>38.513.507</td> <td>38.513.507</td> </tr> <tr> <td>Diğer (Halka Açık)</td> <td>B</td> <td>Hamiline</td> <td>11.481.493</td> <td>11.481.493</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td></td> <td></td> <td>50.000.000</td> <td>50.000.000</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</p>	Hissedarın Adı Soyadı	Grubu	Türü	Pay Adedi	Pay Tutarı (TL)	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	A	Hamiline	5.000	5.000	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	B	Hamiline	38.513.507	38.513.507	Diğer (Halka Açık)	B	Hamiline	11.481.493	11.481.493	TOPLAM			50.000.000	50.000.000
Hissedarın Adı Soyadı	Grubu	Türü	Pay Adedi	Pay Tutarı (TL)																							
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	A	Hamiline	5.000	5.000																							
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	B	Hamiline	38.513.507	38.513.507																							
Diğer (Halka Açık)	B	Hamiline	11.481.493	11.481.493																							
TOPLAM			50.000.000	50.000.000																							

	denetimden geçmiş 31.12.2019	denetimden geçmiş 31.12.2018	denetimden geçmiş 31.12.2017
Tamamlanmamış Konut Projeleri (*)			
Bodrum Projesi (**)	205.820.779	74.144.630	33.912.499
Tarabya Projesi (***)	308.950.324	185.018.418	-
Toplam	514.771.103	259.163.048	33.912.499

(*) 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 boreların kaleminin içinde muhasebeleştirilmektedir. 30.06.2020 itibarıyla sözleşme gereği herhangi bir ödeme yapılmamıştır.



Kısa Vadeli Borçlanmalar

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2017
Kısa vadeli borçlanmalar			
İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar			
- Deniz Finansal Kiralama A.Ş.(*)	659.294	807.140	-
- DenizBank (**)	-	-	5.359.141
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli borçlanmalar			
- Borçlanma aracı ihracı(***)	312.744.285	97.293.322	-
Toplam	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 %15,25 faiz oranlı 5.352.000 TL O/N spot kredi kullanılmış olup, söz konusu kredinin 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle birikmiş faizi 7.141 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 (Şirket, 16 Kasım 2018 tarihinde 8 Şubat 2019 vadeli %26,90 yıllık basit faiz oranlı 100.000.000 TL nominal tutarlı borçlanma aracı ihraç etmiştir).

Ticari Borçlar

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2017
Kısa vadeli ticari borçlar			
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar			
Borç senetleri (1)	7.022.482	7.188.863	5.143.369
Toplam	7.022.482	7.188.863	5.143.369
Uzun vadeli ticari borçlar			
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (1)	15.236.984	25.034.200	23.646.011
İlişkili taraflara ticari borçlar (2)	198.690.898	160.800.625	-
Toplam	213.927.882	185.834.825	23.646.011

(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. 31.12.2019 tarihi itibariyle 3.001.174 Avro ödeme yapılmıştır. Kalan tutar Kasım 2020 ve Kasım.2021 de iki taksit ile ödenecektir.

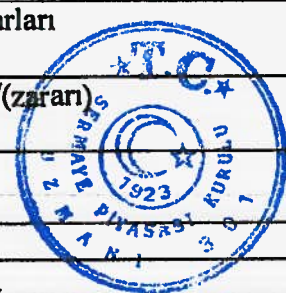
Söz konusu tutar 2017 ve 2018 yılları finansal tablolarında "Diğer Borçlar" kaleminde izlenmiş, 2019 yıl sonu finansal tablolarında "Ticari Borçlar" altında izlenmeye başlanmıştır.

(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 2019 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 etkilendiği 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. Sözleşme süreci boyunca Denizbank A.Ş.'ye yapılacak olan ödemeler, ödeme tarihlerinde geçerli olacak döviz kurları ile değil, sözleşmede belirlenmiş ve sabitlenmiş olan döviz kurlarından gerçekleştirilecektir. Bu nedenle, sözleşme kendi içinde bir forward türev işlem barındırmaktadır. Söz konusu işlemin yarattığı gerçeğe uygun değer farkı da ticari borçların kaleminin içinde muhasebeleştirilmektedir. 30.06.2020 itibariyle sözleşmeye gereği herhangi bir ödeme yapılmamıştır.

Özkaynaklar

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019
Geçmiş yıllar karları	91.194.974
Net dönem karı/(zararı)	13.342.945
Özkaynaklar	264.843.978

DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 141 Kat: 22
34394 Esentepe-İSTANBUL
Çıkarılan Yıl: 2020 000 00 00
www.denizgo.com.tr
Mersis No: 0279008021400013
Ticaret Sicil No: 330253



DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 141 Kat: 22
34394 Esentepe-İSTANBUL
Çıkarılan Yıl: 2020 000 00 00
www.denizgo.com.tr
Mersis No: 0279008021400013
Ticaret Sicil No: 330253

Şirket'in Özkaynaklar toplamı 2017 yılında 212,9 milyon TL, 2018 yılında 248,6 milyon TL, 2019 yılında ise 264,8 milyon TL'dir. Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştüğü 2013 yılından sonra sadece 2013 yılında 35.015.000 TL bedelli sermaye artırımını yapmıştır.

Şirket kamuya açıklanan finansal tablolarına göre 2017 yılında 15,7 milyon TL, 2018 yılında 38,2 milyon TL ve 2019 yılında 13,3 milyon TL dönem karı elde etmiştir.

Önemli Gelir-Gider Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimde n geçmiş 31.12.2018	Bağımsız denetimde n geçmiş 31.12.2017
Hasılat	15.083.689	14.400.771	13.934.139
Satışların maliyeti (-)	(4.408.321)	(3.957.584)	(3.346.209)
Genel yönetim giderleri (-)	(6.616.376)	(5.224.728)	(4.605.380)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	15.047.752	32.395.366	6.539.975
Finansal gelirler	12.833.241	14.142.658	2.411.738
		(12.536.475)	(246.595)
Finansal giderler (-)	(19.196.757)		

Satış Gelirleri

Şirket'in satış gelirlerinin çok büyük bölümü portföyünde yer alan bağımsız bölümlerin kiralamalarından elde edilen kira gelirinden oluşmaktadır.

Satışların Maliyeti

Satışların maliyeti tutarları 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 değerlendirilmesinden oluşmaktadır.

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.

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 31.12.2019 itibarıyla aktif toplamı 848.898.118 TL olup, bunun 58.948.055 TL'si dönen varlıklardan oluşmaktadır. Dönen varlıklar içerisinde yer alan nakit ve nakit benzerleri toplamı 25.013.066 TL olup, kısa vadeli ticari alacakların toplamı ise 666.417 TL'dir. Şirket'in 31.12.2019 itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin toplamı 325.907.065 TL olup, bunun 312.744.285 TL'si kısa vadeli finansal borçlardan ve 7.921.792 TL'si kısa vadeli ticari borçlardan oluşmaktadır.</p> <p>31.12.2019 itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi -266.959.010 TL'dir. Şirket'in faaliyetlerinden yarattığı ve yaratacağı fonlar, ticari alacakların tahsili, gerçekleşmesi hedeflenen bedelli sermaye artışı ile kısa vadeli kredi ve borçlanma aracı ihraçları ile net işletme sermayesi ihtiyacı karşılanmış olacaktır.</p>

C. SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt 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:																									
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Grubu Nama/ Hamiline</th> <th>İmtiyazlar</th> <th>Pay Sayısı</th> <th>Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)</th> <th>Bir Payın Nominal Değeri (TL)</th> <th>Toplam (TL)</th> <th>Sermayeye Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B/ Hamiline</td> <td>Yoktur</td> <td>100.000.000</td> <td>%100</td> <td>1</td> <td>100.000.000</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td></td> <td>100.000.000</td> <td>%100</td> <td></td> <td>100.000.000</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	Grubu Nama/ Hamiline	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)	B/ Hamiline	Yoktur	100.000.000	%100	1	100.000.000	200%	TOPLAM		100.000.000	%100		100.000.000	200%	<p>Şirket esas sözleşmesine göre Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul 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</p>			
Grubu Nama/ Hamiline	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)																					
B/ Hamiline	Yoktur	100.000.000	%100	1	100.000.000	200%																					
TOPLAM		100.000.000	%100		100.000.000	200%																					

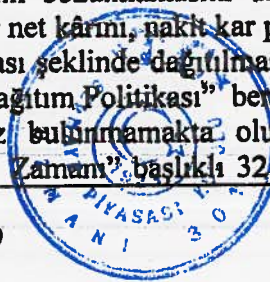
		hamiline yazılı pay sahiplerine (B) grubu hamiline yazılı pay verilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları sınırlandırılmamış olup, mevcut ortakların %100 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa'da satılacaktır.
C.2	Sermaye 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 50.000.000 TL olup, her bir payın nominal değeri 1 TL'dir ve sermayesinin tamamı ödenmiştir. A grubu 5.000 adet ve B grubu 49.995.000 adet olmak üzere 50.000.000 adet pay bulunmaktadır.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	İhraç edilecek paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır. İhraç edilecek payların sağladığı haklar aşağıdaki gibidir: <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 İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği II-23.1) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı Tebliği II-27.1) • İtfa geri satma hakkı (İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği II-15.1) • Dönüştürme Hakkı

Ayrıca Şirketin esas sözleşmesinin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı



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

		9'üncü maddesine göre A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.
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 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. (BİST Kotasyon Yönergesi madde 41). Bu sermaye artırımını sebebiyle ihraç ve halka arz edilecek B grubu paylar BİST Ana Pazar'da işlem görecektir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket esas sözleşmesi'nin "Kar Dağıtım 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: Yönetim Kurulunun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır. Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve ilgili mevzuat düzenlemeleri ile Şirket Esas Sözleşmesinin kar dağıtım ve ilgili maddeleri çerçevesinde oluşması halinde Şirket dağıtılabilir net kârından Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esas alınır. Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde, • Şirketin kârlılık durumunu, • Şirketin sermaye yapısı • Pay sahiplerimizin beklentileri, • Şirketin büyüme hedefi, • Şirketin piyasa değeri, • Ulusal ve uluslararası ekonomik şartlar ve finansal piyasaların durumu, arasındaki hassas dengenin bozulmamasını dikkate almak suretiyle, oluşması halinde Şirket dağıtılabilir net kârını, nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi ve/veya yedeklere ayrılması şeklinde dağıtılmasını Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir "Kâr Dağıtım Politikası" benimsemiştir. Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtımını işlemleri esas sözleşmenin Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32. maddesi çerçevesinde mevzuatta



[Handwritten signatures and stamps]

belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.
Kar payı avansı dağıtımı hususuna Şirket Esas Sözleşmesinin 33. maddesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır.

D. RİSKLER

D. 1

İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

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.

Sahip Olunan Gayrimenkullere İlişkin Riskler

Şirket'in gayrimenkul portföyünün önemli bir bölümünün Muğla/Bodrum ve İstanbul/Tarabya 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.

Sözkonusu projelerde ortaya çıkabilecek gecikme ve olumsuzluklar projelerin 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.

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.

Jeopolitik riskler:

Ülkelerin korumacı politikaları ile artan ticaret savaşları, hem genel ekonomi hem de gayrimenkul sektörü açısından risk yaratabilir.

Vergi avantajının kaldırılması riski:

Türkiye'de GYO'lar kurumlar vergisinden muaf olup, söz konusu muafiyet sektörün büyüme performansını destekleyen önemli unsulardan biridir.

Bu avantajın kaldırılması, sektör faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

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

DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emekler Çarşısı No:141 Kat:22

33. Levent Sok. - İSTANBUL

İletişim Kurumu T.C.:278 008 021

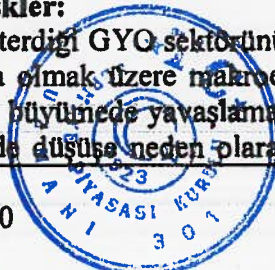
www.denizgyo.com.tr

Mersis No:278008021400013

Ticaret Sicil No:330293

Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL

20



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

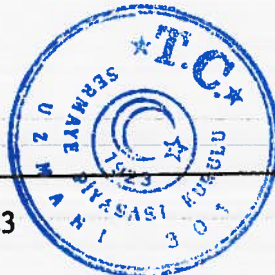
		üzerinde aşağı yönlü risk oluşturabilir.
D. 3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>Sermaye Kazancı Riski Ortaklık paylarının halka arzı akabinde halka arz edilen ve borsada işlem görecektir paylara ilişkin likit bir piyasa oluşacağına veya oluşması halinde böyle bir piyasanın devam edeceğine dair bir garanti bulunmamaktadır. Borsada işlem görecektir 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 görecektir payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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. 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 tabi 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 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 pay fiyatında olası düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar etmesi olasılık dahilindedir.</p>

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağcıbaşı Sokak No:141 Kat:27
330253 Etiler/Beşiktaş-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:0278008021400017
Ticaret Sicil No:330253
Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL



[Handwritten signatures and stamps]

E. 3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Halka arz edilen paylar 100.000.000 TL nominal değerli B grubu hamiline paylar olup, mevcut payların %200'ü kadardır.</p> <p>Hissedarların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır. Şirket'in pay sahipleri, sahip oldukları payların %100 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	<p>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.</p>
E. 5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen	<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>



[Handwritten signatures and stamps]

	taahhütler hakkında bilgi	
E. 6	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p>	<p>Mevcut hissedarların yeni pay alma haklarını %100 oranında kullanacakları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1,00 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin tutarı -2,86759 TL ve yüzdesi %-54,14'tür.</p> <p>Mevcut hissedarların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile 06.08.2020 tarihi itibarıyla hesaplanan mevcut ortaklar için 1,00 TL nominal değerli paylar için sulanma etkisi tutarı -1,09434 TL ve yüzdesi %-20,66, yeni ortaklar içinse 1,00 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin tutarı 0,54254 TL ve yüzdesi %14,82'dir.</p>
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	Unvanı	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.
01.01.2017-31.12.2017	Adresi	Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. Orjin Plaza No: 27 Kat:2-34 Daire:54-57-59 34485 Sarıyer / İstanbul - Türkiye
01.01.2018-31.12.2018	Sorumlu Denetçi	Yaşar BİVAS - Sorumlu Denetçi, SMMM
01.01.2019-31.12.2019	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:

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22
 34394 Esentepe-İSTANBUL
 Zincirlikuyu V.D: 278 006 0214
 www.denizgyo.com.tr
 Mersis No: 0278008021400013
 Ticaret Sicil No: 330253
 Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL



DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22
 34394 Esentepe-İSTANBUL
 Zincirlikuyu V.D: 278 006 0214
 www.denizgyo.com.tr
 Mersis No: 0278008021400013
 Ticaret Sicil No: 330253
 Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL

Önemli Bilanço Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

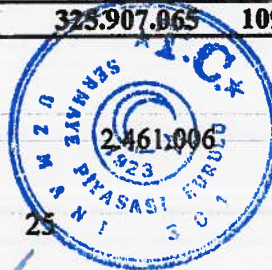
Finansal durum tablosu	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel
Nakit ve nakit benzerleri	25.013.066	23.484.327	16.401.225
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	666.417	1.238.618	534.269
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7.862	287	-
Peşin ödenmiş giderler	33.260.710	47.014.696	1.344.278
Toplam dönen varlıklar	58.948.055	71.737.928	18.279.772
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.041	1.041	1.045
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	218.679.805	202.001.230	171.466.975
Stoklar	514.771.103	259.163.048	33.912.499
Maddi duran varlıklar	2.436.500	337.059	116.663
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	15
Diğer duran varlıklar	54.061.614	30.086.202	26.184.090
Toplam duran varlıklar	789.950.063	491.588.580	231.681.287
Aktif Toplamı	848.898.118	563.326.508	249.961.059
Kısa vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara borçlanmalar	659.294	807.140	5.359.141
- İlişkili olmayan taraflardan borçlanmalar	312.744.285	97.293.322	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	231.870	79.570	-
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7.030.628	7.257.290	5.784.377
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	257.607	678.005	579.107
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	4.264.613	1.891.341	370.293
Ertelenmiş Gelirler	45.725	1.090.399	875.059
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	601.543	499.937	113.901
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	71.500	74.000	81.400
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	325.907.065	109.671.004	13.163.278

Uzun vadeli borçlanmalar

- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlar

2.461.006 142.980 -

**DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22
444 444 444 İstanbul
Tic. Sic. No: 278 008 0274
www.denizgyo.com.tr
Mersis No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330253
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL



[Handwritten signatures and stamps]