

İŞBU İZAHNAME HENÜZ KURULCA ONAYLANMAMIŞTIR.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İzahname

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 400.000.000 TL'den 800.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 400.000.000 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 (SPK)'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, ihraça 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 öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Etiler/Beşiktaş Cad.No:141 Kat:22 34334
Etiler/Beşiktaş - 81611 İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D.:28 008 0214
Mersis No:0270006021400013
Ticaret Sicil No:330 263

DENİZ YATIRIM
- MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler/Beşiktaş Cad.No:141 Kat:22
Etiler/Beşiktaş - 81611 İSTANBUL
Mersis No:0270006021400013
Ticaret Sicil No:330 263

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	6
2. ÖZET.....	8
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	24
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	25
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....	31
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	35
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	37
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	44
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	48
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	52
11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI.....	61
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	61
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	62
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	63
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	68
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	69
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	71
18. ANA PAY SAHİPLERİ	72
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	74

20. DİĞER BİLGİLER	76
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	81
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	81
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	86
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	93
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	101
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	102
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	102
28. SULANMA ETKİSİ	104
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	105
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	105
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	109
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	110
33. EKLER	111

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

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

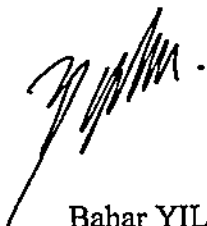

Yoktur.


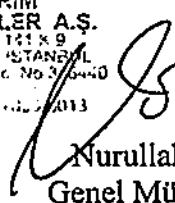
DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere / Cad.No:141 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:2780 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:230 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL KURUMLER A.Ş.
Büyükdere / Cad. No:141 Kat:22
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
V.No:23011783 Tic. Sicil No:230253
Mersis No:0278008021400013

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
 Bahar YILMAZ Genel Müdür Yardımcısı  Mehmet ÇİTİL Yönetim Kurulu Üyesi 12/10/2021	İzahnamenin Tamamı

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 İhsan Engindeniz Bölüm Müdürü  Nurullah Erdoğan Genel Müdür Yardımcısı 12/10/2021	İzahnamenin Tamamı

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
Erdem TAŞ, SMMM Sorumlu Denetçi	30.06.2021 Tarihli Finansal Tablolar ve İlgili Bağımsız Denetim Raporu
DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Koray Öztürk, SMMM Sorumlu Denetçi Yedeği	31.12.2020 Tarihli Finansal Tablolar ve İlgili Bağımsız Denetim Raporu
Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Seda Akkuş TECER SMMM Sorumlu Denetçi Yedeği	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
Prime Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Oya AKKOR Sorumlu Değerleme Uzmanı	2018, 2019 ve 2020 yılları İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporları
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.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34334
Etiler/Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Ticaret Sicil No:278008/21400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL KURUMLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22
Etiler/Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Ticaret Sicil No:278008/21400013
Ticaret Sicil No:330 253

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-İHRACÇI

B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Ticaret Unvanı: Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İşletme Adı: Bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: 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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 K:22 34334
Etiler/Şişli - İstanbul / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214
Merkezi No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:22
Etiler/Şişli - İstanbul / İSTANBUL
Vergi No:34334334330000000000
Ticaret Sicil No:330 253

		<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 41 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>Şirket'in tamamladığı inşaat projeleri:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Chic Bodrum • Le Chic Tarabya <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>Borsa İstanbul'da (BIST) 20.06.2021 itibarıyla 36 adet GYO işlem görmektedir. Söz konusu GYO'ların toplam piyasa değeri bu tarih itibarıyla 69,9 milyar TL'dir.</p>
B.4	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.</p> <p>Diğer yandan, Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan</p>

		<p>"Corona Virüsü", gerek küresel ekonomi gerekse de Türkiye ekonomisi açısından belirsizlik yaratmaktadır. Artan aşağı yönlü risklere karşı, başta gelişmiş ülkeler olmak üzere son dönemlerde ülkelerin maliye ve para politikası önlemlerini hızlı bir şekilde devreye aldıkları görülmektedir.</p> <p>Gelişmiş ülkeler başta olmak üzere dünya genelinde aşılamanın hızlanması küresel ekonomide toparlanma sürecini desteklemektedir.</p> <p>Yükselen küresel enflasyon ve enflasyon beklentilerinin finansal piyasalar üzerindeki etkileri önemini korumaktadır. 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	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	<p>06.10.2021 tarihi itibarıyla Şirket'in 400.000.000 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 Soyadı</th> <th>Grubu</th> <th>Türü</th> <th>Pay Tutarı (TL)</th> <th>Sermaye Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.</td> <td>A</td> <td>Hamiline</td> <td>5.000</td> <td>0,01</td> </tr> <tr> <td>Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.</td> <td>B</td> <td>Hamiline</td> <td>298.883.540</td> <td>74,72</td> </tr> <tr> <td>Diğer (Halka Açık)</td> <td>B</td> <td>Hamiline</td> <td>101.116.460</td> <td>25,27</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td></td> <td></td> <td>400.000.000</td> <td>100</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 Menkul Kıymetler A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunmaktadır.</p> <p>Şirket'in hakim ortağı, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin</p>	Hissedarın Adı Soyadı	Grubu	Türü	Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	A	Hamiline	5.000	0,01	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	B	Hamiline	298.883.540	74,72	Diğer (Halka Açık)	B	Hamiline	101.116.460	25,27	TOPLAM			400.000.000	100
Hissedarın Adı Soyadı	Grubu	Türü	Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)																							
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	A	Hamiline	5.000	0,01																							
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	B	Hamiline	298.883.540	74,72																							
Diğer (Halka Açık)	B	Hamiline	101.116.460	25,27																							
TOPLAM			400.000.000	100																							

%99,99 paylarını elinde bulunduran Denizbank A.Ş.'nin sermayesinin %100'ünü temsil eden paylara sahip olan Emirates NBD Bank PJSC ("Emirates NBD") Şirket'in dolaylı olarak yönetim hakimiyetine sahiptir.

B.7 Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraçının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

Şirket'in 30.06.2021 dönemine ait sınırlı ve son üç yıla ait bağımsız denetimden geçmiş bireysel finansal tablolarından seçilmiş finansal bilgiler aşağıdaki gibidir:

Önemli Bilanço Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Peşin Ödenmiş Giderler

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018
Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar (*)	16.050.877	1.833.518	32.286.500	46.523.555
Verilen sipariş avansları	90.501	89.194	366.325	-
Peşin Ödenen vergiler	129.689	101.826	509.445	177.539
Gelecek aylara ait giderler	78.335	289.583	98.440	313.602
Toplam	16.349.402	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

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018
Istanbul Bahçeşehir AVM	72.924.720	77.310.000	78.110.000	77.920.000
Istanbul Karaköy Binası	67.650.000	67.650.000	52.000.000	42.840.000
Ankara Göksu AVM	47.070.000	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	5.215.000	5.700.000	5.227.000
Ankara Eryaman C-Blok	8.245.000	8.245.000	8.420.000	7.825.000
Le Chic Bodrum Otel	172.728.588	150.500.000	--	--
Toplam	373.833.308	355.990.000	218.679.805	202.001.230

(*) 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 4.390.000 TL olan E Blok'ta konumlu 1 no'lu bağımsız bölüm, 5 Mart 2021 tarihinde 5.100.000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

(**) 24 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 21.800.000 TL olan C Blokta konumlu 24 adet bağımsız bölüm, 29 Aralık 2020 tarihinde 22.000.000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

(***) 2020 yılında, Le Chic Bodrum projesinde bulunan Le Chic Bodrum Otel Binası, bütün hakları devralınarak yatırım amaçlı gayrimenkullere dahil edilmiştir.

Stoklar

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018
Konut Projeleri (*)				
Tarabya Projesi (**)	347.914.373	367.150.000	308.950.324	185.018.418
Bodrum Projesi (***)	329.642.444	253.236.624	205.820.779	74.144.630
Toplam	677.556.817	620.386.624	514.771.103	259.163.048

(*) Konut projeleri, finansal tablolara maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı 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. 928 ada 2 parsel, 929 ada 3 parsel ve 928 ada 5 parsel üzerinde geliştirilen Gayrimenkul projesi kapsamında üretilen 95 adet bağımsız bölümden 30.06.2021 tarihi itibarıyla 44 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

(***) 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.

İlk ödeme tarihi 31 Aralık 2020 iken 31 Aralık 2021 tarihine ertelenmiş olup, 31.12.2020 itibariyle sözleşme gereği herhangi bir ödeme yapılmamıştır. Sözleşme kapsamında kat karşılığı verilecek olan gayrimenkuller 2020 yılı içerisinde teslim edilmiş, 30 Haziran 2021 itibarıyla, Şirket adına tescil edilen gayrimenkullerden 7 adedi satılmıştır.

Kısa Vadeli Borçlanmalar

<u>Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)</u>	<u>Sınırlı denetimden geçmiş</u> 30.06.2021	<u>Bağımsız denetimden geçmiş</u> 31.12.2020	<u>Bağımsız denetimden geçmiş</u> 31.12.2019	<u>Bağımsız denetimden geçmiş</u> 31.12.2018
Kısa vadeli borçlanmalar				
İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar				
-Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (*)	43.912	194.017	659.294	807.140
-Denizbank A.Ş. (**)	10.498.090	176.227.106	--	--
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli borçlanmalar				
-Borçlanma aracı ihracı (***)	--	113.022.994	312.744.285	97.293.322
Toplam	10.542.002	289.444.117	313.403.579	98.100.462

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

(**) Şirket, DenizBank A.Ş.'den gayrimenkul projesi yatırımında kullanmak üzere %17,50 faiz oranlı 10.492.276 TL spot kredi kullanmış olup, söz konusu kredinin 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla birikmiş faizi 5.814 TL'dir (31 Aralık 2020: %18.25 faiz oranlı 175.976.505 TL tutarındaki spot kredidir).

(***) 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

<u>Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)</u>	<u>Sınırlı denetimden geçmiş</u> 30.06.2021	<u>Bağımsız denetimden geçmiş</u> 31.12.2020	<u>Bağımsız denetimden geçmiş</u> 31.12.2019	<u>Bağımsız denetimden geçmiş</u> 31.12.2018
Kısa vadeli ticari borçlar				
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar				
-Satıcılar	1.414.780	19.656	8.146	68.427
-Borç senetleri (***)	11.405.069	20.637.720	--	--
-Proje geliştirme borçları (**)	272.364.360	143.056.443	7.022.482	7.188.863
İlişkili taraflara ticari borçlar (*)	99.480.909	98.972.779	--	--
Toplam	384.665.118	262.686.598	7.030.628	7.257.290

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018
Uzun vadeli ticari borçlar				
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	--	--	15.236.984	25.034.200
İlişkili taraflara ticari borçlar (*)	103.177.865	93.999.706	198.690.898	160.800.625
Toplam	103.177.865	93.999.706	213.927.882	185.834.825

(*) 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. İlgili bakiyenin faiz oranı; yıllık %1.06'dır.

(**) Projeler kapsamında oluşan maliyetler ile arsa tahakkuk giderleri için ödenecek tutarlardır.

(***)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 tutardan ödemeler sonrası kalan bakiyedir.

Özkaynaklar

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018
Geçmiş yıl karları	163.634.859	157.106.336	143.763.391	52.951.356
Net dönem karı	7.607.874	6.528.523	13.342.945	38.243.618
Özkaynaklar	629.318.884	371.461.403	264.843.978	248.674.255

Şirket'in Özkaynaklar toplamı 2018 yılında 248 milyon TL, 2019 yılında 264 milyon TL, 2020 yılında ise 371 milyon TL'dir. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Özkaynaklar toplamı 629 milyon TL'dir. Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştüğü 2013 yılından sonra 2020 yılında 100 milyon TL ve 2021 yılında 250 milyon TL bedelli sermaye artırımını yapmıştır.

Şirket kamuya açıklanan finansal tablolarına göre 2018 yılında 38 milyon TL, 2019 yılında 13 milyon TL ve 2020 yılında 6,5 milyon TL dönem karı elde etmiştir. 30 Haziran 2021 kamuya açıklanan ara dönem finansal tablolarına göre 7,6 milyon TL net dönem karı elde etmiştir.

Önemli Gelir-Gider Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018
Hasılat	206.302.462	366.808.714	16.659.624	14.400.771
Satışların maliyeti (-)	(165.102.469)	(296.518.984)	(5.773.321)	(3.957.584)
Genel yönetim giderleri (-)	(7.588.858)	(8.116.213)	(6.616.376)	(5.224.728)
Esas faaliyetlerden diğer gelir	1.923.996	2.824.653	15.955.447	32.942.232
Esas faaliyetlerden diğer gider (-)	(4.413.352)	(56.044.154)	(43.938)	(12.160)
Finansal gelirler	2.239.537	3.475.443	12.833.241	14.142.658
Finansal giderler	(24.727.463)	(5.641.516)	(19.196.757)	(12.536.475)

Satış Gelirleri

30 Haziran 2021 itibarıyla, Şirket'in satış gelirlerinin %94'ü Bodrum ve Tarabya projesi konut satış gelirlerinden oluşmaktadır. Kalan tutar ise Şirket'in portföyünde yer alan bağımsız bölümlerin kiralamalarından elde edilen kira gelirinden ve gayrimenkul satış gelirlerinden oluşmaktadır.

Satışların Maliyeti

30 Haziran 2021 itibarıyla, Şirket'in satış gelirlerinin %94'ü Bodrum ve Tarabya projesi konut satış maliyetlerinden oluşmaktadır. Kalan tutar ise Şirket'in portföyünde yer alan bağımsız bölümlerin maliyetlerinden oluşmaktadır.

Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in genel yönetim giderleri personel giderleri, sermaye artırım giderleri, amortisman giderleri ve itfa payları, şüpheli ticari alacak karşılık giderleri, danışmanlık giderleri, ofis giderleri, araç giderleri, genel kurul giderleri ve diğer giderler gibi kalemlerden oluşmaktadır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer gelirlerini oluşturan kalemler şunlardır; konusu kalmayan karşılık iptallerinden kaynaklı gelirler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışı gelirleri, cari hesap kur farkı gelirleri ve diğer gelirlerdir.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer giderler hesabını oluşturan kalemler şunlardır; stok değer düşüklüğü karşılık giderleri, cari hesap kur farkı giderleri ve diğer giderlerdir.

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 karşılamaması	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)</th> <th>Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2021</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>Dönen varlıklar</td> <td>724.596.168</td> <td>628.309.112</td> <td>573.719.158</td> <td>71.737.928</td> </tr> <tr> <td>Kısa vadeli yükümlülükler</td> <td>414.677.106</td> <td>584.173.991</td> <td>326.537.808</td> <td>109.671.004</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi</td> <td>309.919.062</td> <td>44.135.121</td> <td>247.181.350</td> <td>(37.933.076)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Şirket'in 30.06.2021 tarihi itibarıyla aktif toplamı 1.149.919.681 TL olup, bunun 724.596.168 TL'si dönen varlıklardan oluşmaktadır. Dönen varlıklar içerisinde yer alan nakit ve nakit benzerleri toplamı 15.200.436 TL olup, kısa vadeli ticari alacakların toplamı ise 15.097.688 TL'dir. Şirket'in 30.06.2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin toplamı 414.677.106 TL olup, bunun 11.107.676 TL'si kısa vadeli finansal borçlardan ve 384.665.118 TL'si kısa vadeli ticari borçlardan oluşmaktadır.</p> <p>30.06.2021 tarihli finansal tablolara göre; Şirketin "Net İşletme Sermayesi" 309.919.062 TL olup, net işletme sermayesi yeterlidir.</p>					Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018	Dönen varlıklar	724.596.168	628.309.112	573.719.158	71.737.928	Kısa vadeli yükümlülükler	414.677.106	584.173.991	326.537.808	109.671.004	Net İşletme Sermayesi	309.919.062	44.135.121	247.181.350	(37.933.076)
Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018																						
Dönen varlıklar	724.596.168	628.309.112	573.719.158	71.737.928																						
Kısa vadeli yükümlülükler	414.677.106	584.173.991	326.537.808	109.671.004																						
Net İşletme Sermayesi	309.919.062	44.135.121	247.181.350	(37.933.076)																						

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	<p>İhraç edilecek payların ISIN kodu TRADMRYO91Q4'dir.</p> <p>İhraç edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda yer almaktadır:</p> <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>400.000.000</td> <td>%100</td> <td>1</td> <td>400.000.000</td> <td>%100</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td></td> <td>400.000.000</td> <td>%100</td> <td></td> <td>400.000.000</td> <td>%100</td> </tr> </tbody> </table> <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</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	400.000.000	%100	1	400.000.000	%100	TOPLAM		400.000.000	%100		400.000.000	%100
Grubu Nama/ Hamiline	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)																	
B/ Hamiline	Yoktur	400.000.000	%100	1	400.000.000	%100																	
TOPLAM		400.000.000	%100		400.000.000	%100																	

		<p>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 ortaklar sahip oldukları payların %100 oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar nominal değerden aşağı olmamak üzere Birincil Piyasada oluşacak fiyat üzerinden Borsa'da satılacaktır.</p>
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	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	<p>Şirketin mevcut çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 400.000.000 TL olup, her bir payın nominal değeri 1 TL'dir. A grubu 5.000 adet ve B grubu 399.995.000 adet olmak üzere 400.000.000 adet pay bulunmaktadır.</p> <p>Her bir payın nominal değeri 1 TL'dir.</p>

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)
-----	---	---

		<ul style="list-style-type: none"> • 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 Hakları Tebliği II-27.1) • İtfa geri satma hakkı (İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği II-15.1) • Dönüştürme Hakkı
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 "DZGYO" işlem koduyla BIST Ana Pazar'da işlem görmektedir. Payları BIST'de işlem gören ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri paylar, sermaye artırım sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edildiğinin BIST'e bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır. (BİST Kotasyon Yönergesi madde 41). Bu sermaye artırım 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 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:</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, arasındaki hassas dengenin bozulmamasını dikkate almak suretiyle, oluşması

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

D. RİSKLER

D. 1	<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 alınmaması 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/Tarabya yer alan gayrimenkul projelerinden 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 yansiyabilir.</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</p>
------	--	---

		<p>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 düşüğe neden olarak, sektörün büyüme performansı üzerinde aşağı yönlü risk oluşturabilir.</p> <p>Rekabet riski: Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir.</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.</p> <p>Şirket'in 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.</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 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</p>

	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.
--	---

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 400.000.000 TL'dir. Bu tutar yeni pay alma haklarının tamamının kullanılmaması, kalan payların borsada satılmaması veya kalan payların nominal bedelin üzerinde bir fiyattan borsada satılmasına bağlı olarak artabilir veya azalabilir.</p> <p>Halka arza ilişkin toplam maliyetin 1.300.000 TL olacağı tahmin edilmektedir. Toplam halka arz maliyetine ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu bağlamda pay başına maliyet yaklaşık 0,0033 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 398.700.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.</p> <table border="1" data-bbox="534 1209 1532 1496"> <tr> <td>Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden % 0,2)</td> <td>800,000</td> </tr> <tr> <td>Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti % 0,03+BSMV</td> <td>126,000</td> </tr> <tr> <td>Rekabeti Koruma Fonu % 0,04</td> <td>160,000</td> </tr> <tr> <td>Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV dahil)</td> <td>157,500</td> </tr> <tr> <td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 54.008 + BSMV)</td> <td>21,000</td> </tr> <tr> <td>İlan, Tescil ve Diğer Giderler</td> <td>35,500</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td>1,300,000</td> </tr> <tr> <td>1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı</td> <td>400,000,000</td> </tr> <tr> <td>Pay Başına Maliyet</td> <td>0.0033</td> </tr> </table>	Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden % 0,2)	800,000	Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti % 0,03+BSMV	126,000	Rekabeti Koruma Fonu % 0,04	160,000	Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV dahil)	157,500	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 54.008 + BSMV)	21,000	İlan, Tescil ve Diğer Giderler	35,500	TOPLAM	1,300,000	1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı	400,000,000	Pay Başına Maliyet	0.0033
Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden % 0,2)	800,000																			
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti % 0,03+BSMV	126,000																			
Rekabeti Koruma Fonu % 0,04	160,000																			
Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV dahil)	157,500																			
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 54.008 + BSMV)	21,000																			
İlan, Tescil ve Diğer Giderler	35,500																			
TOPLAM	1,300,000																			
1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı	400,000,000																			
Pay Başına Maliyet	0.0033																			
E. 2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	<p>Şirketimiz çıkarılmış sermayesinin 400.000.000 TL'den 400.000.000 TL'lik artış ile 800.000.000 TL'ye nakden artırılması ile yaklaşık 1.300.000 TL tutarındaki masraflar çıkarıldıktan sonra 398.700.000 TL'lik tahmini net gelir sağlanması planlanmaktadır. Sermaye artırımının tamamlanmasına müteakip, sermaye artırım masraflarından sonra elde edilecek net fon, Şirket'in finansal yükümlülükleri bulunmadığı için, tamamen gayrimenkul projelerine yapılacak olan yatırımlarda ve özkaynak güçlendirmesinde kullanılacaktır. Yurtiçindeki yüksek finansman maliyetleri nedeniyle yapılacak olan yatırımlarda sermaye artışından elde edilen fonu kullanarak karlılığın artırılması amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda sermaye artışı ile sağlanan net fonun tamamı ile karlılığı ve katma değeri yüksek, Şirket'e değer katan gayrimenkul projeleri geliştirilecek veya ticari gayrimenkul yatırımları yapılacaktır. Bu sayede, Şirket'in daha hızlı, güçlü ve sürdürülebilir bir şekilde büyümesini</p>																		

		destekleyen ortamların oluşturulması hedeflenmektedir.
E. 3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Halka arz edilen paylar 400.000.000 TL nominal değerli B grubu hamiline paylar olup, mevcut payların %100'ü kadardır. A ve B grubu tüm pay sahiplerine B grubu pay verilecektir.</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 hakları, 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL'den kullanılacaktır. Borsa'da işlem birimi 1TL/1 Lot olup, Şirket için 1 lot 1 adet paya denk gelmektedir.</p> <p>Yeni pay alma hakkını kullanmak 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. Pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin, duyurulacak satış süresi içinde BİAŞ'da işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. 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	<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>

	ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek 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 %100 oranında kullanacakları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1,00 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin tutarı 0,28827 TL ve yüzdesi %18,32'dir. Mevcut hissedarların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile 29.09.2021 tarihi itibarıyla hesaplanan mevcut ortaklar için 1,00 TL nominal değerli paylar için sulanma etkisi tutarı 0,07404 TL ve yüzdesi %4,71, yeni ortaklar içinse 1,00 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin tutarı 0,06925 TL ve yüzdesi %4,84'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.

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Boyutdere Cad.No:11 Kat:22 34334
 Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
 Ticaret Sicil V.D.:278 008 0214
 Mersis No:0278008021400013
 Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Boyutdere Cad.No:11 Kat:22
 Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
 Ticaret Sicil V.D.:278 008 0214
 Mersis No:0278008021400013
 Ticaret Sicil No:330 253

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	Seda Akkuş Tecer - Sorumlu Denetçi Yedeği, 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.

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	Koray ÖZTÜRK - Sorumlu Denetçi Yedeği, SMMM
	Üye Olduğu Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

Finansal Tablo Dönemi 01.01.2021-30.06.2021	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	Erdem TAŞ - Sorumlu Denetçi, SMMM
	Üye Olduğu Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:14 Kat:22 34304
Etiler/Beşiktaş - Sarıyer / İSTANBUL
Ticaret Sicil No:278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:14 Kat:22
Etiler/Beşiktaş - Sarıyer / İSTANBUL
Ticaret Sicil No:278 008 0214
Mersis No:0278008021400013

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

	Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018
Nakit ve nakit benzerleri	15.200.436	3.001.809	25.013.066	23.484.327
Ticari alacaklar				
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	15.097.688	2.606.342	666.417	1.238.618
Diğer alacaklar				
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	336.524	--	--	--
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	55.301	216	7.862	287
Stoklar	677.556.817	620.386.624	514.771.103	--
Peşin ödenmiş giderler	16.349.402	2.314.121	33.260.710	47.014.696
Toplam dönen varlıklar	724.596.168	628.309.112	573.719.158	71.737.928
Diğer alacaklar				
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.041	1.041	1.041	1.041
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	373.833.308	355.990.000	218.679.805	202.001.230
Stoklar	--	--	--	259.163.048
Maddi duran varlıklar	7.488.427	6.552.646	2.436.500	337.059
Diğer duran varlıklar	44.000.737	62.663.730	54.061.614	30.086.202
Toplam duran varlıklar	425.323.513	425.207.417	275.178.960	491.588.580
Toplam varlıklar	1.149.919.681	1.053.516.529	848.898.118	563.326.508

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
 Beşikdere Cad.No: Kat:22 34334
 Beşiktepe - Şişli / İSTANBUL
 Tercüme V.D. 278 008 0214
 Mersis No:0278008021400013
 Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Beşikdere Cad.No: Kat:22 34334
 Beşiktepe - Şişli / İSTANBUL
 Tercüme V.D. 278 008 0214
 Mersis No:0278008021400013
 Ticaret Sicil No:330 253

	Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018
Kısa vadeli borçlanmalar				
- İlişkili taraflara borçlanmalar	10.542.002	176.421.123	659.294	807.14
- İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar	--	113.022.994	312.744.285	97.293.322
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları				
- İlişkili taraflara borçlanmalar	--	--	862.613	79.570
- İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar	565.674	993.558	--	--
Ticari borçlar				
- İlişkili taraflara ticari borçlar	99.480.909	98.972.779	--	--
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	285.184.209	163.713.819	7.030.628	7.257.290
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar				
	432.680	348.079	257.607	678.005
Diğer borçlar				
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	916.641	5.306.208	4.264.613	1.891.341
Ertelemiş gelirler	16.113.988	24.123.726	45.725	1.090.399
Kısa vadeli karşılıklar				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	1.369.503	1.200.205	601.543	499.937
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	71.500	71.500	71.500	74.000
Kısa vadeli yükümlülükler	414.677.106	584.173.991	326.537.808	109.671.004
Uzun vadeli borçlanmalar	2.431.526	2.089.419	1.830.263	142.980
Ticari borçlar				
- İlişkili taraflara ticari borçlar	103.177.865	93.999.706	198.690.898	160.800.625
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	--	--	15.236.984	25.034.200
Ertelemiş gelirler	--	1.528.268	41.506.145	18.721.376
Uzun vadeli karşılıklar				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	314.300	263.742	252.042	282.068
Uzun vadeli yükümlülükler	105.923.691	97.881.135	257.516.332	204.981.249
Ödenmiş sermaye	400.000.000	150.000.000	50.000.000	50.000.000
Geri alınan paylar	--	--	--	(763.287)
Paylara ilişkin primler/ iskontolar	54.942.249	54.692.642	54.620.122	52.530.224
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	3.181.476	3.181.476	3.181.476	3.181.476
Geçmiş yıllar karları	163.634.859	157.106.336	143.763.391	105.519.773
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	(47.574)	(47.574)	(63.956)	(63.956)
Net dönem karı	7.607.874	6.528.523	13.342.945	38.243.618
Özkaynaklar	629.318.884	371.461.403	264.843.978	248.674.255
Toplam kaynaklar	1.149.919.681	1.053.516.529	848.898.118	563.326.508

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
 Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34334
 Beşiktaş - Şişli İSTANBUL
 Ziraatçılık Y.D.:28/008 0214
 Mersis No:0278000021400013
 Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22
 Beşiktaş - Şişli - İstanbul
 Ziraatçılık Y.D.: 28/008 0214
 Mersis No: 0278000021400013

Önemli Bilanço Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Peşin Ödenmiş Giderler

<u>Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)</u>	<u>Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2021</u>	<u>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020</u>	<u>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019</u>	<u>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018</u>
Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar (*)	16.050.877	1.833.518	32.286.500	46.523.555
Verilen sipariş avansları	90.501	89.194	366.325	-
Peşin ödenen vergiler	129.689	101.826	509.445	177.539
Gelecek aylara ait giderler	78.335	289.583	98.440	313.602
Toplam	16.349.402	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.

Stoklar

Konut projeleri, finansal tablolara maliyetin veya net gerçekleştirilir değerinin düşük olanı ile yansıtılmıştır.

Ağustos 2017 tarihinde, 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.

928 ada 2 parsel, 929 ada 3 parsel ve 928 ada 5 parsel üzerinde geliştirilen gayrimenkul projesi kapsamında üretilen 95 adet bağımsız bölümden 30.06.2021 tarihi itibarıyla 44 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

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 yaratıldığı gerçeğe uygun değer farkı da ticari borçların kaleminin içinde muhasebeleştirilmektedir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:2 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraat Sicil No:2780080214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

İlk ödeme tarihi 31 Aralık 2020 iken 31 Aralık 2021 tarihine ertelenmiş olup, 31.12.2020 itibariyle sözleşme gereği herhangi bir ödeme yapılmamıştır. Sözleşme kapsamında kat karşılığı verilecek olan gayrimenkuller 2020 yılı içerisinde teslim edilmiş, 30 Haziran 2021 itibariyle, Şirket adına tescil edilen gayrimenkullerden 7 adedi satılmıştır.

Kısa Vadeli Borçlanmalar

Şirket, DenizBank A.Ş.'den gayrimenkul projesi yatırımında kullanmak üzere %17,50 faiz oranlı 10.492.276 TL spot kredi kullanmış olup, söz konusu kredinin 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla birikmiş faizi 5.814 TL'dir (31 Aralık 2020: %18.25 faiz oranlı 175.976.505 TL tutarındaki spot kredidir).

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 itibariyle 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). 30 Haziran 2021 itibarıyla söz konusu tahvillere ilişkin tüm ödemeler yapılmıştır.

Ticari Borçlar

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 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. İlgili bakiyenin faiz oranı; yıllık %1.06'dır.

Ayrıca 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 tutardan ödemeler sonrası kalan bakiyedir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:23 008 0214
Mersis No:0278003021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Cad. No:141 Kat:22
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Mersis No:0278003021400013

Önemli Gelir-Gider Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak-30 Haziran 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2018
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	206.302.462	366.808.714	16.659.624	14.400.771
Satışların maliyeti (-)	(165.102.469)	(296.518.984)	(5.773.303)	(3.957.584)
Brüt kar	41.199.993	70.289.730	10.886.303	10.443.187
Genel yönetim giderleri (-)	(7.588.858)	(8.116.213)	(6.616.376)	(5.224.728)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	(1.025.979)	(259.420)	(474.975)	(1.511.096)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.923.996	2.824.653	15.955.447	546.866
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	(4.413.352)	(56.044.154)	(43.938)	(12.160)
Esas faaliyet karı	30.095.800	8.694.596	19.706.461	4.242.069
Finansal gelirler	2.239.537	3.475.443	12.833.241	14.142.658
Finansal giderler	(24.727.463)	(5.641.516)	(19.196.757)	(12.536.475)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	7.607.874	6.528.523	13.342.945	38.243.618
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)	7.607.874	6.528.523	13.342.945	38.243.618
Pay başına kazanç/(kayıp)	0,03	0,08	0,27	0,78
Diğer kapsamlı gelir kısmı				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	-	16.382	(26.407)	(37.549)
Toplam kapsamlı gelir/ gider	7.607.874	6.544.905	13.316.538	38.206.069

Satış Gelirleri

30 Haziran 2021 itibarıyla, Şirket'in satış gelirlerinin %94'ü Bodrum ve Tarabya projesi konut satış gelirlerinden oluşmaktadır. Kalan tutar ise Şirket'in portföyünde yer alan bağımsız bölümlerin kiralamalarından elde edilen kira gelirinden ve gayrimenkul satış gelirlerinden oluşmaktadır.

Satışların Maliyeti

30 Haziran 2021 itibarıyla, Şirket'in satış gelirlerinin %94'ü Bodrum ve Tarabya projesi konut satış maliyetlerinden oluşmaktadır. Kalan tutar ise Şirket'in portföyünde yer alan bağımsız bölümlerin maliyetlerinden oluşmaktadır.

Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in genel yönetim giderleri personel giderleri, sermaye artırım giderleri, amortisman giderleri ve itfa payları, şüpheli ticari alacak karşılık giderleri, danışmanlık giderleri, ofis giderleri, araç giderleri, genel kurul giderleri ve diğer giderler gibi kalemlerden oluşmaktadır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer gelirlerini oluşturan kalemler şunlardır; konusu kalmayan karşılık iptallerinden kaynaklı gelirler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışı gelirleri, cari hesap kur farkı gelirleri ve diğer gelirlerdir.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer giderler hesabını oluşturan kalemler şunlardır; stok değer düşüklüğü karşılık giderleri, cari hesap kur farkı giderleri ve diğer giderlerdir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34334
Etiler Beşeme - Şişli İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D.:28 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MEMORİYELER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22
Etiler Beşeme Şişli İstanbul
Vergi Sicil No:330 253
Mersis No:0278008021400013

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.

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak-30 Haziran 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2018
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	15.200.436	3.001.809	25.013.066	23.484.327
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.051.390.125	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		83.329.120	74.138.096	90.434.144	78.677.903
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.149.919.681	1.053.516.529	848.898.118	563.326.508
E	Finansal Borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	13.539.202	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	629.318.884	371.461.403	264.843.978	248.674.255

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak-30 Haziran 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 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)	15.193.531	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 arsalar	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	3.125.000	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	15.200.436	3.001.809	25.013.066	23.484.327

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 2 34334
Etiler/Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 278008021400013
Mersis No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330 253

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 11 Kat: 11
Etiler/Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 278008021400013
Mersis No: 0278008021400013

Portföy sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak-30 Haziran 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 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%	0%	Azami %10
2. Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	91%	93%	%86	82%	Asgari %51
3. Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	1%	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%	0%	Azami %49
5. Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/Ö	0%	0%	0%	0%	Azami %20
6. İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	0%	0%	0%	0%	Azami %10
7. Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	3%	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)	1%	0%	3%	4%	Azami %10
9. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	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 öngörülmeleyen 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 alınmaması ya da tabi 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 alım veriş merkezlerinde yer alan bağımsız bölümlerden oluşması nedeniyle yoğunlaşma riski bulunmaktadır, bu gayrimenkullerde yaşanabilecek bir olumsuzluk Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
 Büyükdere Cad.No:11 Kat:22 34324
 Etiler - Şişli / İSTANBUL
 Tic Sicil No:278 008 0214
 Mersis No:0275008021400013
 Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
 MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad.No:11 Kat:22
 Etiler - Şişli / İSTANBUL
 Tic Sicil No:278 008 0214
 Mersis No:0275008021400013

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 arızî 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 yansiyabilir.

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.

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 olmasından dolayı Şirket finansal açıdan zor durumda kalabilir ve faaliyetleri olumsuz etkilenebilir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No:14 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Zamankıyuyu V.D. No:78 008 0214
Mersis No:0276008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL KURUMLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:14 Kat:22
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
V.No:2019/1793 Ticaret Sicil No:330253
Mersis No:0276008021400013

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.

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.

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçukuyu V.D.:273 008 0214
Tic. Sic. No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

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. Bu kapsamda, finansal borçların vade yapıları, bilançonun aktifinde yer alan varlıkların vade yapılarına uygun olarak düzenlenmekte, bu yöntemle vade uyumsuzluklarının önüne geçilmeye çalışılmaktadır.

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, bir kısım Avro cinsinden 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 devamlı korunmasıdır. 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.

Dünyayı etkisi altına alan COVID -19 pandemisinin küresel ölçekte makroekonomik etkileri Gayrimenkul sektörünü de fazlasıyla etkilemiştir. Dünya Ekonomik Forumu tarafından her yıl hazırlanan Küresel Riskler Raporunda COVID-19 pandemisinin sağlık krizi olmaktan çıkıp ekonomik istikrarı kökten sarsabileceği uyarısı yapıyor. COVID-19’un neden olduğu finansal, dijital ve itibara yönelik baskılar birçok şirketi kendi pazarlarında geride bırkama tehdidini beraberinde getiriyor.

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

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:142 Kat:22 34334
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.: 078 008 0214
Mesleki No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:142 Kat:22
Esentepe 34396 Şişli / İSTANBUL
V.D. No:0278008021400013
Mesleki No:0278008021400013

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:

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018	Finansman Şekli
İstanbul Bahçeşehir AVM	72.924.720	77.310.000	78.110.000	77.920.000	Özkaynak
İstanbul Karaköy Binası	67.650.000	67.650.000	52.000.000	42.840.000	Özkaynak
Ankara Göksu AVM	47.070.000	47.070.000	52.204.805	48.073.093	Özkaynak
Ankara Metrokent Çarşı	--	--	22.245.000	20.116.137	Özkaynak
Ankara Eryaman A-Blok	5.215.000	5.215.000	5.700.000	5.227.000	Özkaynak
Ankara Eryaman C-Blok	8.245.000	8.245.000	8.420.000	7.825.000	Özkaynak
Le Chic Bodrum Otel	172.728.588	150.500.000	--	--	Özkaynak
Toplam	373.833.308	355.990.000	218.679.805	202.001.230	

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

Yatırımlar (Stoklar)	Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018	Finansman Şekli	Tamamlanma Derecesi %
Konut Projeleri						
Tarabya Projesi	347.914.373	367.150.000	308.950.324	185.018.418	Borçlanma aracı ihracı, Banka Kredileri ve Satışlardan Alınan Avanslar	100%
Bodrum Projesi	329.642.444	253.236.624	205.820.779	74.144.630	Borçlanma aracı ihracı, Banka Kredileri ve Satışlardan Alınan Avanslar	100%
Toplam	677.556.817	620.386.624	514.771.103	259.163.048		

Le Chic Bodrum

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevkiinde 928 ada 2 parsel, 929 ada 3 parsel ve 928 ada 5 parsel üzerinde geliştirilen ve tamamlanan gayrimenkul projesi kapsamında üretilen 95 adet bağımsız bölümden 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 44 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 2020 yılı içerisinde teslim edilmiş, Şirket adına tescil edilmiş gayrimenkullerden 7 adeti satılmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No: Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: Kat: 9
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sicil No: 279923 / Mersis No: 0278008021400013

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

Şirket'in 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.

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

Hasılat	Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2021	%	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	%	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	%	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018	%
Tarabya Projesi satış geliri	31.420.545	16	123.917.537	34	-	-	-	-
Bodrum Projesi satış geliri	162.253.913	79	199.030.847	54	-	-	-	-
Gayrimenkul satış geliri	5.400.000	2	27.100.000	7	1.575.935	9	-	-
Kira gelirleri	7.552.525	3	16.664.904	5	15.168.119	91	14.372.113	99,9
Diğer gelirler	34.752	0	95.426	0	212.059	1	28.658	0,1
İadeler	(360.273)	0	-	-	(296.489)	(1)	-	-
TOPLAM	206.302.462	100	366.808.714	100	16.659.624	100	14.400.771	100

Tarabya Projesi satış geliri, Le Chic Tarabya projemiz kapsamında üretilen bağımsız bölümlerden, projenin "Kat karşılığı" modelinde olması sebebiyle, projenin tamamlanması ile kat hak sahiplerine teslim edilen 72 adet bağımsız bölümün ve ayrıca satışı yapılan 7 adet bağımsız bölümün satış gelirlerinden oluşmaktadır.

Bodrum Projesi satış geliri, Le Chic Bodrum projemiz kapsamında geliştirilen ve tamamlanan gayrimenkul projesi kapsamında üretilen 95 adet bağımsız bölümden 30 Haziran 2021 tarihi itibariyle 44 adet bağımsız bölümün satış gelirlerinden oluşmaktadır.

Gayrimenkul satış geliri, Şirket'in Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinden yapılan satışlara ilişkin gelirlerdir. 30 Haziran 2021 için; gayrimenkul satış geliri, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi E Blok 1 no'lu bağımsız bölümün satış gelirinden oluşmaktadır.

Şirket'in kira gelirleri, 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 çıkarmayan fak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi

Yoktur. DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No:14 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D.: 478 008 0214
Tic. Sic. No: 0278078021400013
Ticaret Sicili No: 330 253

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının 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 itibarıyla 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.

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

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran covid salgını pek çok ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Covid gölgesinde ekonomik durgunluk ve gayrimenkul sektörüne etkisine rağmen, çalışma tarzlarının değişmesi, ev-ofis çalışma modeli, teknolojideki gelişmeler ve beraberinde getirdiği gereklilikler ile farklı kullanım türleri gündeme gelmiştir. Özellikle ev-ofis çalışma modeli villa, bahçeli-

teraslı-balkonlu evler gibi tercihler arttığını da ortaya koymaktadır. Gerek makro ölçekte, gerek yaşam alanı-site ölçeğinde rekreatif ve peyzaj alanları, yürüyüş parkuru, çocuk oyun alanları gibi özellikler tüketicilerin satın alma kararında etkili olduğu gözlemlenmektedir.

Salgın ile birlikte uzaktan çalışma pratiğinin de hayata geçmesiyle toplu yaşam eğilimi yerini müstakil yaşam tarzına bırakmış, tarla, arsa fiyatları başta olmak üzere, müstakil ve bahçeli evlere talep artmış, fiyatlarda ciddi artışlar olmuştur.

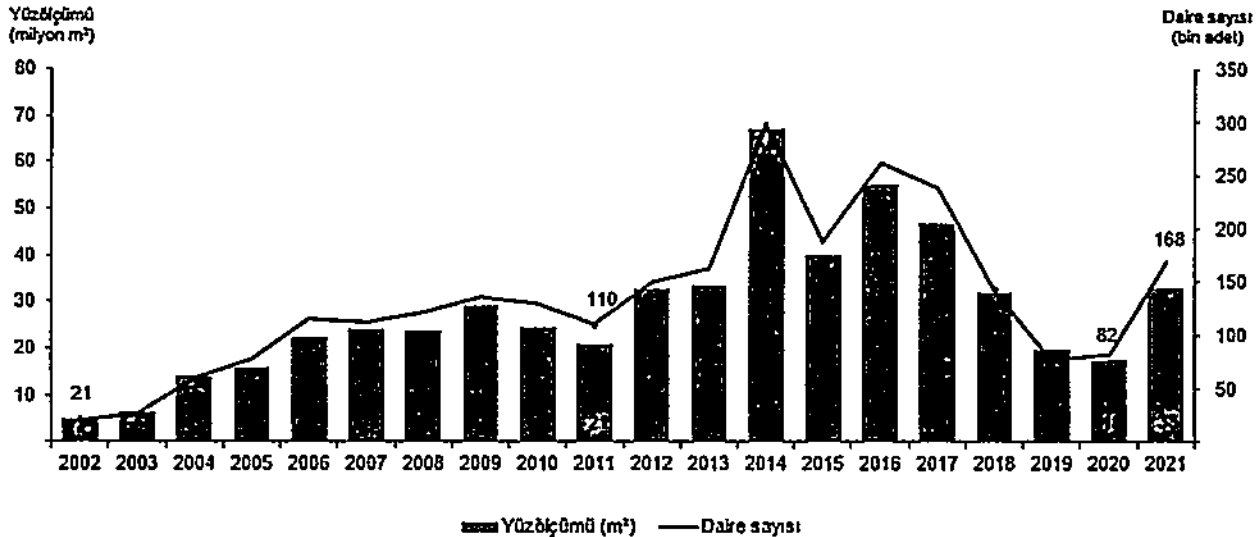
Yeni projelerde robotik teknolojilerin entegrasyonunun ivme kazanması, özellikle binaları sterilize edip temizleyebilen robotik gibi emlak teknolojilerine yönelik çözümlerin daha fazla benimsenmesi beklenmektedir.

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 ruhsatlarının 2021 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %131,8, yüzölçümü %87,5, değeri %144,3, daire sayısı %105,6 arttı.

Yapı ruhsatına göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Mart 2002-2021



Yapı ruhsatı, Ocak-Mart 2019-2021

	2021	2020 ^(r)	2019 ^(r)	Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%)	
				2021	2020
Bina sayısı	32 832	14 165	13 854	131,8	2,2
Yüzölçümü (m ²)	33 216 760	17 718 752	19 851 766	87,5	-10,7
Değer (TL)	74 662 112 887	30 559 780 299	31 535 954 534	144,3	-3,1
Daire sayısı	168 447	81 937	77 370	105,6	5,9

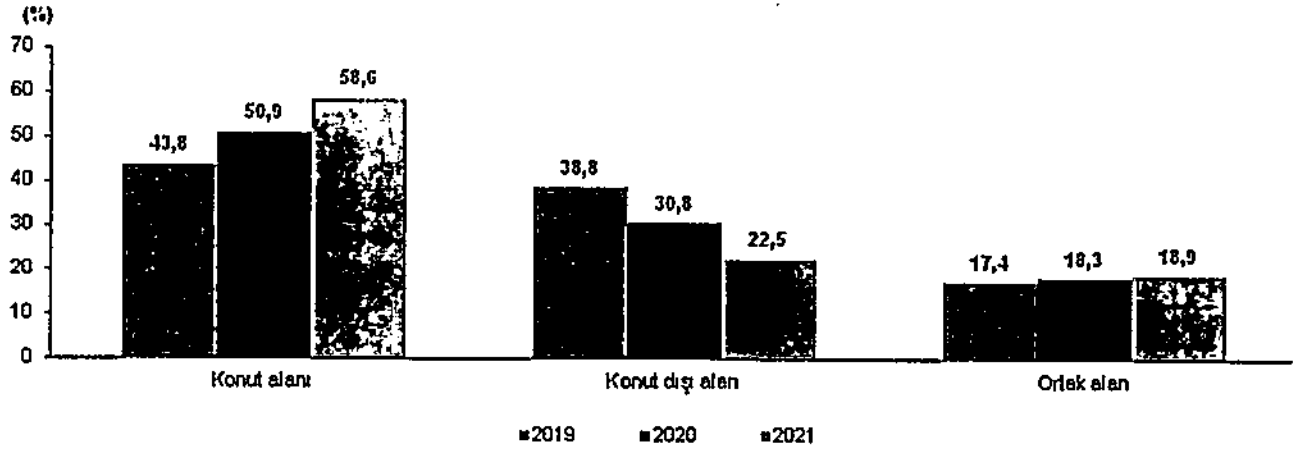
(r) Yapı izin istatistikleri 2019 ve 2020 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2021 yılının ilk üç ayında toplam yüzölçümü 33,2 milyon m² iken; bunun 19,5 milyon m²'si konut, 7,5 milyon m²'si konut dışı ve 6,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D.:2 Kat:008 0214
Tic. Sic. No:027800/021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Denizli Cad. No: 141 Kat: 22
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 027800/021400013
Ticaret Sicil No: 330 253

Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Mart 2019-2021



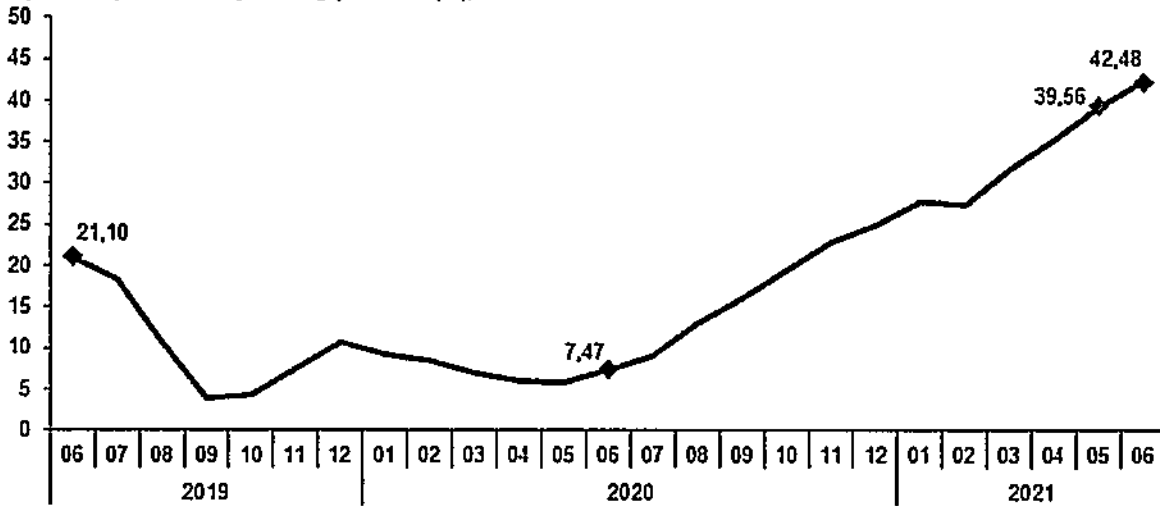
Yapı ruhsatı verilen yapıların 2021 yılının ilk üç ayında kullanma amacına göre 23,8 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,4 milyon m² ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2021 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %12,5, yüzölçümü %4,4, değeri %34,5, daire sayısı %2,1 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2021 yılının ilk üç ayında kullanma amacına göre 24,7 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,8 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %2,89, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,23 arttı; işçilik endeksi %0,40 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %53,70, işçilik endeksi %19,88 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Haziran 2021

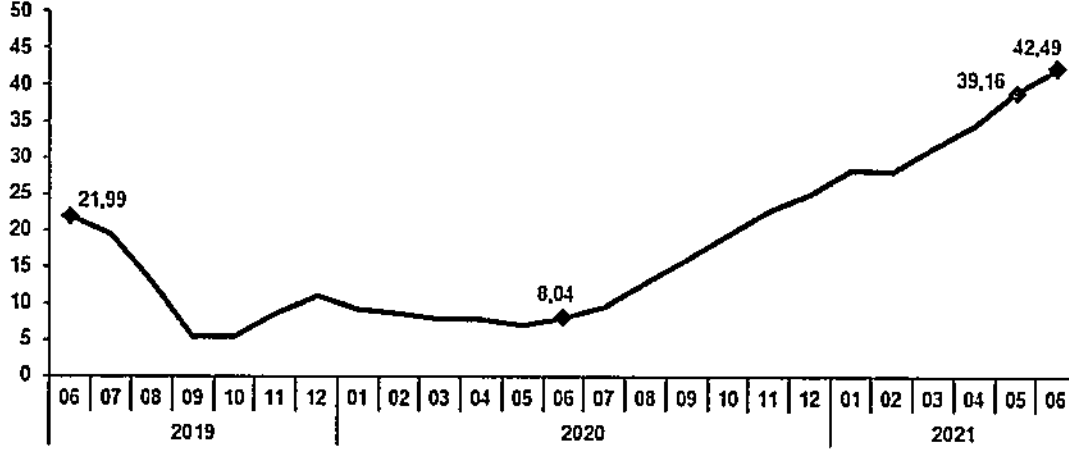


Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,85, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,49 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,15 arttı; işçilik endeksi %0,29 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %53,90, işçilik endeksi %20,08 arttı.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:14 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D.:8 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

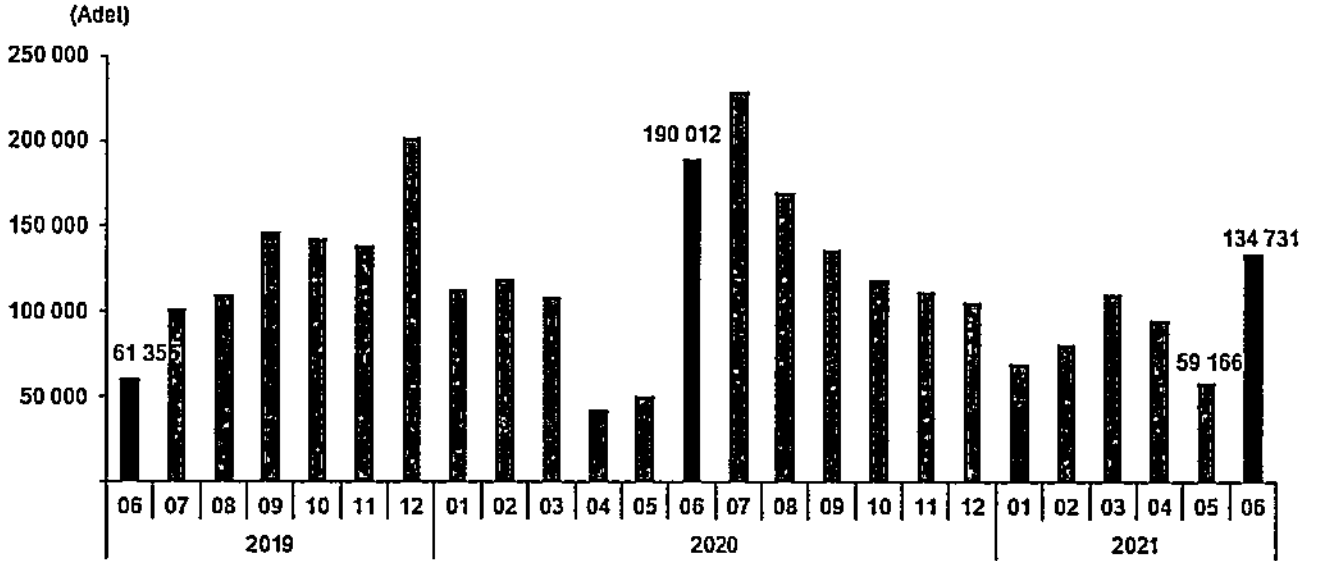
DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14 Kat: 9
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sicil No: 271018/03 Tic. Sicil No: 271018/03
Mersis No: 0278008021400013

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Haziran 2021



Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %29,1 azalarak 134 bin 731 oldu. Konut satışlarında İstanbul 25 bin 833 konut satışı ve %19,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 13 bin 401 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 7 bin 522 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 12 konut ile Hakkari, 32 konut ile Ardahan ve 64 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışı, Haziran 2021



DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:51 Kat:22 34334
Etiler - Şişli / İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.Ö:278 008 0214
Mersis No:0271008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

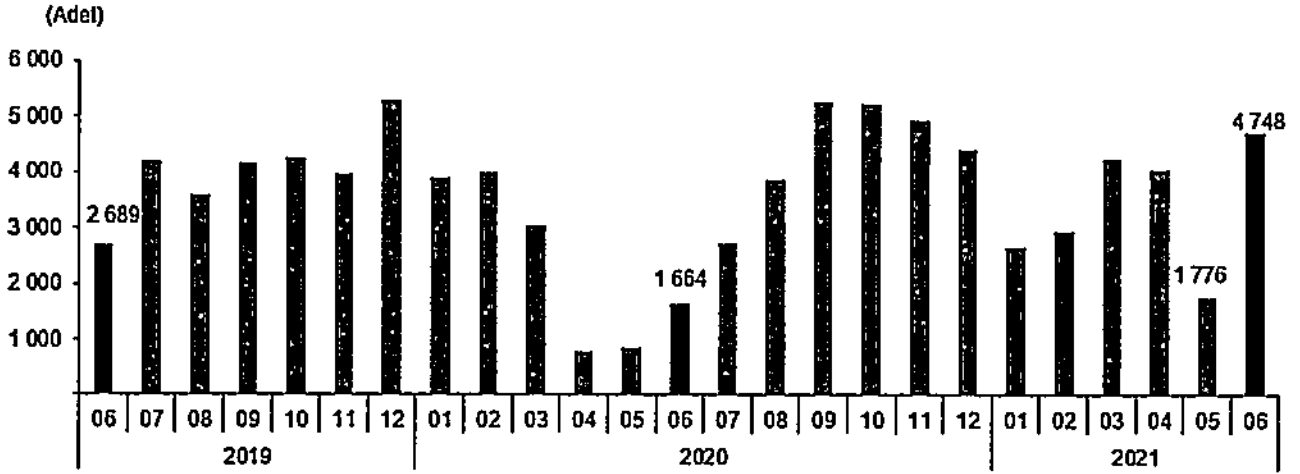
DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad.No:51 Kat:22
Etiler - Şişli / İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.Ö:278 008 0214
Mersis No:0271008021400013

Konut satış sayısı, Haziran 2021

	Haziran			Ocak-Haziran		
	2020	2021	Değişim (%)	2020	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	190 012	134 731	-29,1	624 769	552 810	-11,5
İpotekli satış	101 504	28 878	-71,5	266 374	104 168	-60,9
İlk el satış	32 412	7 459	-77,0	87 956	28 214	-67,9
İkinci el satış	69 092	21 419	-69,0	178 418	75 954	-57,4
Diğer satış	88 508	105 853	19,6	358 395	448 642	25,2
İlk el satış	26 220	32 633	24,5	109 816	139 664	27,2
İkinci el satış	62 288	73 220	17,6	248 579	308 978	24,3
Satış durumuna göre toplam satış	190 012	134 731	-29,1	624 769	552 810	-11,5
İlk el satış	58 632	40 092	-31,6	197 772	167 878	-15,1
İpotekli satış	32 412	7 459	-77,0	87 956	28 214	-67,9
Diğer satış	26 220	32 633	24,5	109 816	139 664	27,2
İkinci el satış	131 380	94 639	-28,0	426 997	384 932	-9,9
İpotekli satış	69 092	21 419	-69,0	178 418	75 954	-57,4
Diğer satış	62 288	73 220	17,6	248 579	308 978	24,3

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %185,3 artarak 4 bin 748 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Haziran ayında ilk sırayı 2 bin 257 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 906 konut satışı ile Antalya, 300 konut satışı ile Ankara, 221 konut satışı ile Mersin ve 148 konut satışı ile Bursa izledi.

Yabancılara yapılan konut satış sayısı, Haziran 2021



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. 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. Kira artışlarını esas alırken kullanılan Tüketici Fiyat Endeksi, TÜİK'in verilerine göre TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,12, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,65, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,25 ve on iki aylık ortalamalarıyla %15,78 artış gerçekleşti.

Borsa İstanbul'da işlem gören GYO'ların, 20.09.2021 tarihli piyasa değerleri ve en son açıklanmış konsolide olmayan finansal tablolara göre toplam özkaynak ve aktif büyüklükleri aşağıda yer almaktadır.

Borsa İstanbul GYO Sektörü	Borsa Kodu	Piyasa Değeri (bin TL)	Toplam Aktifler (bin TL)	Özkaynaklar (bin TL)
		20.09.2021	2021/06	2021/06
Akfen GMYO	AKFGY	3,564,000	3,753,196	1,526,170
Akiş GMYO	AKSGY	1,376,550	6,386,434	3,555,449
Akmerkez GMYO	AKMGY	1,383,985	231,916	192,333
Alarko GMYO	ALGYO	1,344,672	1,940,353	1,925,908
Ata GMYO	ATAGY	96,900	90,802	28,651
Atakule GMYO	AGYO	926,957	533,310	524,808
Avrasya GMYO	AVGYO	305,784	242,177	241,466
Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO	BASGZ	17,220,000	5,398,169	2,094,359
Deniz GMYO	DZGYO	832,000	1,149,920	629,319
Doğuş GMYO	DGGYO	2,934,949	1,978,357	497,339
Emlak GMYO	EKGYO	6,764,000	27,852,404	15,203,275
Halk GMYO	HLGYO	2,499,000	3,708,601	2,939,679
İdealist GMYO	IDGYO	120,500	32,846	13,702
İş GMYO	ISGYO	1,792,863	5,286,207	4,126,340
Kızılbük GYO	KZBGY	6,120,000	2,449,074	2,311,100
Kiler GMYO	KLGYO	1,140,800	2,201,186	1,248,082
Körfez GMYO	KRGYO	360,360	167,106	122,057
Martı GMYO	MRGYO	349,800	1,048,683	555,478
Mistral GMYO	MSGYO	603,988	301,711	289,909
Nurol GMYO	NUGYO	4,103,946	1,469,606	253,386
Özak GMYO	OZKGY	1,678,040	5,790,410	3,691,384
Özderici GMYO	OZGYO	370,000	484,458	422,635
Panora GMYO	PAGYO	584,640	957,515	925,326
Peker GMYO	PEKGY	629,644	722,927	689,599
Pera GMYO	PEGYO	193,882	127,720	123,790
Reysaş GMYO	RYGYO	1,450,000	3,612,206	2,109,571
Servet GMYO	SRVGY	3,759,600	2,586,998	1,874,422
Sinpaş GMYO	SNGYO	3,597,557	7,332,567	1,710,795
TSKB GMYO	TSGYO	2,034,500	599,189	447,125
Torunlar GMYO	TRGYO	3,530,000	14,273,751	8,687,624
Trend GMYO	TDGYO	204,000	73,015	48,874
Vakıf GMYO	VKGYO	1,450,000	3,518,020	2,019,406
Yapı Kredi Koray GYO	KGYO	279,600	98,295	84,111
Yeni Gimat GMYO	YGGYO	2,548,224	2,197,618	2,143,280
Yeşil GMYO	YGYO	223,360	1,822,711	-375,271
Ziraat GYO	ZRGYO	7,509,792	7,158,937	7,039,738
Toplam		83,883,891	117,578,396	69,921,220

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçılıkuyu V.D.:278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçılıkuyu V.D.:278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

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:

Hasılat	Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2021	%	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	%	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	%	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018	%
Tarabya Projesi satış geliri	31.420.545	16	123.917.537	34	-	-	-	-
Bodrum Projesi satış geliri	162.253.913	79	199.030.847	54	-	-	-	-
Gayrimenkul satış geliri	5.400.000	2	27.100.000	7	1.575.935	9	-	-
Kira gelirleri	7.552.525	3	16.664.904	5	15.168.119	91	14.372.113	99,9
Diğer gelirler	34.752	0	95.426	0	212.059	1	28.658	0,1
İadeler	(360.273)	0	-	-	(296.489)	(1)	-	-
TOPLAM	206.302.462	100	366.808.714	100	16.659.624	100	14.400.771	100

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) oluşturmuştur. Diğer yandan, 1 Temmuz 2013 itibarıyla Citi'nin

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 272008 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330 253

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sicil No: 272008 / 008 / 0214
Mersis No: 0278008021400013
www.denizyatirim.com.tr

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. DenizYatırım, Deniz GYO, DenizPortföy Yönetimi, DenizLeasing, DenizFactoring, 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 bölgesinin önde gelen Bankacılık Grubu'dur. 31 Aralık 2020 itibarıyla toplam varlığı 698 milyar AED'ye ulaşmıştır (yaklaşık 190 milyar USD). DenizBank'ın alımı 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 Forbes'in Dünyanın En İyi Şirketleri listesinde küresel markalar arasındaki liderlik konumunu koruyarak ilk 20 şirket arasında yer almaktadır.

Birleşik Arap Emirlikleri'nde (BAE) önemli bir bireysel bankacılık ağına sahip olan ENBD, tüm finansal işlem ve taleplerinin %94'ünü şube dışında gerçekleştirmesi 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, 2020 yılında Euromoney tarafından üst üste beşinci kez "BAE'nin En İyi Bankası" seçilmiştir. Ayrıca Emirates NBD, COVID-19 krizine müdahale çabalarının bir kanıtı olarak bu yıl COVID-19 etkisi ışığında verilen "Orta Doğu'da Liderlikte Mükemmellik" ödülünü almıştır.

Banka, The Banker'ın Dünyanın En Büyük 1.000 Bankası sıralamasında 87. Sırada yer almıştır. Emirates NBD, The Banker tarafından "2020 yılında BAE'de Yılın Bankası" unvanına altıncı kez layık görülürken, "2020 yılında Orta Doğu'da Yılın Bankası" unvanıyla üçüncü kez taçlandırılmıştır. Ayrıca Emirates NBD, The Asian Banker 500 – En Büyük ve En Güçlü Bankalar Sıralamasında "BAE'de En Güçlü Banka" ve "Orta Doğu'da En Güçlü Beşinci Banka" olarak değerlendirilmiştir.

Banka toplamda 915 şube ve 4.029 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 yılı The Financial Brand tarafından derlenen 'Power 100 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Bağdatlar Cad.No:141 / Kat:22 34304
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D.:278 008 0214
Mersis No:027800021400013
Ticaret Sicil No:2830 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi
Ziraatçılık Yolu V.D.:278 008 0214
Mersis No:027800021400013
Ticaret Sicil No:2830 253

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 Partneridir.

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

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.	Radio ve Televizyon İletişim Yayıncılık
Açık Deniz Radyo ve Televizyon İletişim Yayıncılık Tic. ve San. A.Ş.	Kültür Sanat Yayıncılık
Hızlıöde Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	Para ve Ödeme Hizmetleri
Deniz Immobilien Service GmbH	Emlak Alım, Yönetim, Satım

Şirket'in 31 Aralık 2018, 2019 ve 2020 ve 30 Haziran 2021 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	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Bankalar ve diğer hazır değerler					
Denizbank	Mevduat işlemi	17.805.573	3.877.874	24.922.441	24.077.781
Toplam		17.805.573	3.877.874	24.922.441	24.077.781
İlişkili taraflardan kısa vadeli ve uzun vadeli borçlanmalar					
Denizbank	TFRS 16 - Kiralama sözleşmesi	-	3.082.977	2.692.876	-
Toplam		-	3.082.977	2.692.876	-
İlişkili taraflardan ticari borçlanmalar					
Denizbank	Gayrimenkul Hak Devir Sözleşmesi	202.658.774	192.972.485	198.690.898	160.800.625
Denizbank	Kredi Kullanımı	10.498.090	175.976.505	-	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	Finansal Kiralama	43.912	194.017	659.290	1.029.690
Toplam		213.200.776	372.225.984	202.043.068	161.830.315

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394
 Etiler Beştepe - Şişli İSTANBUL
 Telefon: 0212 250 008 0214
 Mersis No:0278005021400013
 Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394
 Etiler Beştepe - Şişli İSTANBUL
 Telefon: 0212 250 008 0214
 Mersis No:0278005021400013
 Ticaret Sicil No:330 253

Gelirler (TL)	Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Kira gelirleri					
Denizbank	Kiralama işlemi	-	1.395.931	855.102	567.632
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.	Kiralama işlemi	-	1.650.000	-	-
Toplam		-	3.045.931	855.102	567.632
Faiz gelirleri					
Denizbank	Mevduat	560.373	615.702	3.191.338	1.509.101
Toplam		560.373	615.702	3.191.338	1.509.101
Diğer gelirler					
Deniz Finansal Kiralama A.Ş.		-	-	453	-
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.		286.339	-	-	-
Toplam		286.339	-	453	-

Giderler (TL)	Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Faaliyet ve komisyon giderleri					
Denizbank	Kira gideri	-	-	-	91.818
Denizbank	Ortak giderler	24.002	66.017	97.37	39.326
Denizbank	Masraf yansıtımları	17.844	56.504	51.941	42.068
Denizbank	Tem. Mek. Komisyon	5.515	15.541	15.538	21.274
Denizbank	Komisyon giderleri	44	-	-	-
Denizbank	İç kontrol gideri	122.487	16.000	16.000	16.000
Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	Kiralama gideri	315.664	2.211.839	3.148.326	1.081.894
Deniz Yatırım A.Ş.	Komisyon giderleri	352.790	1.697.190	2.039.426	381.559
InterTech Bilgi İşlem A.Ş.	E-defter uygulama	-	3.210	3.967	5.007
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.	Diğer giderler	475.238	-	-	-
Toplam		1.313.584	4.006.301	5.372.568	1.678.946
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar					
		1.639.995	2.244.904	2.219.859	2.090.227
Faiz gideri					
Denizbank	Faiz gideri	6.738.252	9.490.892	287.373	364.558
Toplam		6.738.252	9.490.892	287.373	364.558

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:1 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D. 178 008 0214
Mersis No:027808021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MEHMET AKIYMEZLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:1 Kat:22
Etiler 34334 Beşiktaş / İSTANBUL
Mersis No:027808021400013

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

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanların gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Haziran 2021
Maliyet					
Taşıtlar	-	163.593	-	-	163.593
Döşeme ve demirbaşlar	4.908.373	1.316.024	-	-	6.224.397
Kullanım hakkı varlıkları	3.283.154	348.087	-	-	3.631.241
	8.191.527	1.827.704	-	-	10.019.231
Birikmiş Amortisman					
Taşıtlar	-	(16.359)	-	-	(16.359)
Döşeme ve demirbaşlar	(568.161)	(544.526)	-	-	(1.112.687)
Kullanım hakkı varlıkları	(1.070.720)	(331.038)	-	-	(1.401.758)
	(1.638.881)	(891.923)	-	-	(2.530.804)
Net kayıtlı değer	6.552.646				7.488.427

30 Haziran 2021 tarihi itibari ile finansal kiralama yoluyla elde edilen ve devir alınan maddi duran varlıkların net defter değeri 5.258.944 (31 Aralık 2020 – 4.340.212 TL).

30 Haziran 2021 tarihi itibari ile TFRS 16 kapsamında edinilen kullanım hakkı varlığı net değeri 2.229.483 TL (31 Aralık 2020 – 2.212.434 TL).

30 Haziran 2021 tarihi itibariyle Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

İL	İLÇE	ADA	PARSEL	Toplam Bağımsız Bölüm		m2		Kiralanan Bağımsız Bölüm	
İstanbul	Bahçeşehir 3. Cadde AVM	265	6	11	adet	1.996	m2	12	adet
		268	1	17	adet	2.854	m2	17	adet
		267	3	13	adet	958	m2	13	adet
Toplam				42	adet	5.808	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				115	adet	23.377	m2	96	adet

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçılık Y.D.:270 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 439 Kat: 5
No: 34101000000000000000
Mersis No: 08070000000000000000

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

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in geliştirmekte olduğu gayrimenkul projelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Stoklar

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018
Konut Projeleri				
Tarabya Projesi	347.914.373	367.150.000	308.950.324	185.018.418
Bodrum Projesi	329.642.444	253.236.624	205.820.779	74.144.630
Toplam	677.556.817	620.386.624	514.771.103	259.163.048

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

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

İhraççının portföyünde yer alan binaların yasal süreci tamamlanmış, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izinleri alınmıştır.

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

Finansal tablolarda stok ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan gayrimenkuller üzerinde aşağıda açıklanan kısıtlamalar mevcuttur.

İstanbul-Bahçeşehir Avm

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken 1.755 m²'lik kısımda T.E.K. lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. (Başlama Tarihi: 02.10.1990, Bitiş Tarihi: 02.09.1990 - Süre: -) Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 118,56 m²'lik kısımda 49 yıllığına irtifak hakkı vardır. (Başlama tarihi: 9 Kasım 2007, Bitiş Tarihi 16 Ekim 2106 - Süre 99 yıl)

D Blok 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler üzerinde 240.000,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Yıllığı 96.000,-TL'den 5 yıllığına Evrim Pınar Güzel Sağlık Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti. lehine kira şerhi)

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken 1.508 m²'lik kısımda T.E.K. lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. (Başlama Tarihi: 2 Ekim 1990, Bitiş Tarihi: 2 Ekim 1990 - Süre: -)

G Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde 755.163,95 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Başlama tarihi: 26.05.2008 Süre: 5 yıl)

H Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15 yıl müddetle 5.370.000 TL bedel karşılığında kira şerhi vardır (10 yıllık süre) (Başlama tarihi 7 Nisan 2017).

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D.:278 008 0214
Mersis No:0278000021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Mecidiyeköy Cad. No: 109 Kat: 9
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sicil No: 278000
Mersis No: 0278000021400013

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

Şirketin 2020 yılı değerleme raporlarını hazırlayan kuruluşlar aşağıdaki gibidir:

- İstanbul Bahçeşehir AVM için Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.,
- İstanbul Karaköy Binası için Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.,
- Ankara Göksu AVM için Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.,
- Ankara Metrokent Çarşı için Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.,
- Ankara Metrokent A Blok Eğitim Tesisi-Anaokulu ve C Blok Binaları için Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.,
- Muğla Bodrum Projesi için Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.,
- İstanbul Tarabya Projesi için Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.,

Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı / Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Bahçeşehir AVM	2014	77.310.000 TL	30.12.2020 20_400_275	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	(800.000)
Karaköy Binası	2015	52.000.000 TL	29.12.2020 2020/DGYO/01	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	15.650.000
Göksu AVM	2014	52.204.805 TL	24.12.2020 2020DGYO-0004	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	(5.134.805)
Metrokent Kreş	2014	5.700.000 TL	24.12.2020 2020DGYO-0002	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	(485.000)
Eryaman Okul	2014	8.420.000 TL	24.12.2020 2020DGYO-0002	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	(175.000)
Le Chic Tarabya	2018	367.150.000 TL	30.12.2020 20_400_284	440 Ada 90, 89 ve 82 no.lu Parseller (84 adet BB)	(55.923.440)
Le Chic Bodrum	2017	253.236.624 TL	30.12.2020 2020/DGYO/03	928 Ada 2 Parsel ve 929 Ada 3 Parsel (73 adet BB)	-
Le Chic Bodrum Otel	2017	150.500.000 TL	30.12.2020 2020/DGYO/03	928 Ada 2 Parsel ve 929 Ada 3 Parsel (2 adet BB)	-

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:

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020, 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Zarflık Yolu V.D.:27 008 0214
Mevais No:027800/021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
GAYRİMENKUL KİMYA VE ER. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Zarflık Yolu V.D.:27 008 0214
Mevais No:027800/021400013
Ticaret Sicil No:330 253

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Maliyet Haklar	184.196	184.196	184.196	184.196
Birikmiş amortisman Haklar	(184.196)	(184.196)	(184.196)	(184.196)
Net kayıtlı değer	-	-	-	-

Maddi olmayan duran varlıkların tamamı Şirket içi kullanıma 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394
Etiler Beşiktaş - Şişli İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:276 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
DENİZ KİMYET. ET. A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22
Etiler Beşiktaş - Şişli İstanbul
Zincirlikuyu V.D.: 276 008 0214
Mersis No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330 253

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

	Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018
Nakit ve nakit benzerleri	15.200.436	3.001.809	25.013.066	23.484.327
Ticari alacaklar				
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	15.097.688	2.606.342	666.417	1.238.618
Diğer alacaklar				
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	336.524	--	--	--
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	55.301	216	7.862	287
Stoklar	677.556.817	620.386.624	514.771.103	--
Peşin ödenmiş giderler	16.349.402	2.314.121	33.260.710	47.014.696
Toplam dönen varlıklar	724.596.168	628.309.112	573.719.158	71.737.928
Diğer alacaklar				
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.041	1.041	1.041	1.041
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	373.833.308	355.990.000	218.679.805	202.001.230
Stoklar	--	--	--	259.163.048
Maddi duran varlıklar	7.488.427	6.552.646	2.436.500	337.059
Diğer duran varlıklar	44.000.737	62.663.730	54.061.614	30.086.202
Toplam duran varlıklar	425.323.513	425.207.417	275.178.960	491.588.580
Toplam varlıklar	1.149.919.681	1.053.516.529	848.898.118	563.326.508

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Nispetiye Cad.No:1 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D. 278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad.No:1 Kat:22
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D. 278 008 0214
Mersis No:0278008021400013

	Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018
Kısa vadeli borçlanmalar				
- İlişkili taraflara borçlanmalar	10.542.002	176.421.123	659.294	807.14
- İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar	--	113.022.994	312.744.285	97.293.322
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları				
- İlişkili taraflara borçlanmalar	--	--	862.613	79.570
- İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar	565.674	993.558	--	--
Ticari borçlar				
- İlişkili taraflara ticari borçlar	99.480.909	98.972.779	--	--
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	285.184.209	163.713.819	7.030.628	7.257.290
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	432.680	348.079	257.607	678.005
Diğer borçlar				
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	916.641	5.306.208	4.264.613	1.891.341
Ertelenmiş gelirler	16.113.988	24.123.726	45.725	1.090.399
Kısa vadeli karşılıklar				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	1.369.503	1.200.205	601.543	499.937
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	71.500	71.500	71.500	74.000
Kısa vadeli yükümlülükler	414.677.106	584.173.991	326.537.808	109.671.004
Uzun vadeli borçlanmalar	2.431.526	2.089.419	1.830.263	142.980
Ticari borçlar				
- İlişkili taraflara ticari borçlar	103.177.865	93.999.706	198.690.898	160.800.625
- İlişkili olmayan taraflara 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	314.300	263.742	252.042	282.068
Uzun vadeli yükümlülükler	105.923.691	97.881.135	257.516.332	204.981.249
Ödenmiş sermaye	400.000.000	150.000.000	50.000.000	50.000.000
Geri alınan paylar	--	--	--	(763.287)
Paylara ilişkin primler/ iskontolar	54.942.249	54.692.642	54.620.122	52.530.224
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	3.181.476	3.181.476	3.181.476	3.181.476
Geçmiş yıllar karları	163.634.859	157.106.336	143.763.391	105.519.773
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	(47.574)	(47.574)	(63.956)	(63.956)
Net dönem karı	7.607.874	6.528.523	13.342.945	38.243.618
Özkaynaklar	629.318.884	371.461.403	264.843.978	248.674.255
Toplam kaynaklar	1.149.919.681	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 faturaların KDV'sinin yansıtıldığı "Diğer Duran Varlıklar" kalemlerinde yıllar itibarıyla artış görülmektedir.

Peşin Ödenmiş Giderler:

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018
Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar	16.050.877	1.833.518	32.286.500	46.523.555
Verilen sipariş avansları	90.501	89.194	366.325	-
Peşin ödenen vergiler	129.689	101.826	509.445	177.539
Gelecek aylara ait giderler	78.335	289.583	98.440	313.602
Toplam	16.349.402	2.314.121	33.260.710	47.014.696

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Açılış bakiyesi	355.990.000	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	(4.390.000)	(26.170.000)	(1.365.000)	(3.060.000)
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları	22.233.308	-	776.758	465
Değerleme etkisi	-	2.735.603	14.836.817	32.120.755
Kapanış bakiyesi	373.833.308	355.990.000	218.679.805	202.001.230

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

Yükümlülükler:

Kısa Vadeli Borçlar

Şirket'in Muğla-Bodrum ve İstanbul-Sarıyer Tarabya'da tamamladığı Gayrimenkul Projeleri kapsamında oluşan finansman ihtiyacını kısa vadeli borçlanmalar ile karşılamaktadır.

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2021	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. (*)	43.912	194.017	659.294	807.140
-Denizbank A.Ş. (**)	10.498.090	176.227.106	--	--
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli borçlanmalar				
-Borçlanma aracı ihracı (***)	--	113.022.994	312.744.285	97.293.322
Toplam	10.542.002	289.444.117	313.403.579	98.100.462

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D.:273 008 0214
Mersis No:0278006021400013
Ticaret Sicili No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 11 Kat: 9
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 2730080214
Mersis No: 0278006021400013

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

(**) Şirket, DenizBank A.Ş.'den gayrimenkul projesi yatırımında kullanmak üzere %17,50 faiz oranlı 10.492.276 TL spot kredi kullanmış olup, söz konusu kredinin 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla birikmiş faizi 5.814 TL'dir (31 Aralık 2020: %18,25 faiz oranlı 175.976.505 TL tutarındaki spot kredidir).

(***) 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

<u>Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)</u>	<u>Sınırlı denetimden geçmiş</u> <u>30.06.2021</u>	<u>Bağımsız denetimden geçmiş</u> <u>31.12.2020</u>	<u>Bağımsız denetimden geçmiş</u> <u>31.12.2019</u>	<u>Bağımsız denetimden geçmiş</u> <u>31.12.2018</u>
Kısa vadeli ticari borçlar				
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar				
-Satıcılar	1.414.780	19.656	8.146	68.427
-Borç senetleri (***)	11.405.069	20.637.720	--	--
-Proje geliştirme borçları (**)	272.364.360	143.056.443	7.022.482	7.188.863
İlişkili taraflara ticari borçlar (*)	99.480.909	98.972.779	--	--
Toplam	384.665.118	262.686.598	7.030.628	7.257.290

<u>Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)</u>	<u>Sınırlı denetimden geçmiş</u> <u>30.06.2021</u>	<u>Bağımsız denetimden geçmiş</u> <u>31.12.2020</u>	<u>Bağımsız denetimden geçmiş</u> <u>31.12.2019</u>	<u>Bağımsız denetimden geçmiş</u> <u>31.12.2018</u>
Uzun vadeli ticari borçlar				
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	--	--	15.236.984	25.034.200
İlişkili taraflara ticari borçlar (*)	103.177.865	93.999.706	198.690.898	160.800.625
Toplam	103.177.865	93.999.706	213.927.882	185.834.825

(*) 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. İlgili bakiyenin faiz oranı; yıllık %1,06'dır.

(**) Projeler kapsamında oluşan maliyetler ile arsa tahakkuk giderleri için ödenecek tutarlardır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Zamirlikuyu V.D.:278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Zamirlikuyu V.D.:278 008 0214
Mersis No:0278008021400013

(***)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 tutardan ödemeler sonrası kalan bakiyedir.

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

Özkaynaklar:

Şirket'in Özkaynaklar toplamı 31 Aralık 2018'de 248.674.255 TL, 31 Aralık 2019'da 264.843.978 TL, 31 Aralık 2020'de 371.461.403 TL, 31 Haziran 2021'de ise 629.318.884 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket, 2021 yılında sermayesini 250 milyon TL nakit artırarak 400 milyon TL'ye çıkarmıştır.

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. 31 Haziran 2021 itibarıyla 163.634.859 TL Geçmiş Yıllar Karları bulunmaktadır.

Mali Oranlar:

Şirket'in seçilmiş mali oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Seçilmiş Mali Oranlar	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Cari Oran (Dönen varlıklar/Kısa vadeli yükümlülükler)	1,75	1,08	0,18	0,65
Likit Oran ((Dönen varlıklar-Stoklar)/Kısa vadeli yükümlülükler)	0,11	0,01	0,18	0,65
Nakit Oran ((Hazır değerler+Menkul Kıymetler)/Kısa vadeli yükümlülükler)	0,04	0,01	0,08	0,21
Özsermaye Karlılık Oranı (Net kar/Özsermaye)	0,01	0,02	0,05	0,15
Kaldıraç Oranı (Toplam borçlar/Aktif)	0,45	0,53	0,69	0,56

Şirket'in Likit oranı, 2021 yılında geçmiş yıllara göre artmaktadır. Şirket tamamlanan projelerden yapılan satışlardan elde ettiği nakit ile kısa vadeli borçlarının çoğunluğunu kapatmaya başlamıştır. Bu nedenle yapılan satışlardan kaynaklanan nakit, Şirket tarafından bilançoda taşınmaya başlanmış ve mevduatta değerlendirilmektedir. Satışların başlayıp, nakit artışı sağlandığı için geçmiş dönemlere göre Cari, Nakit ve Likit oranda artış gözlenmektedir.

Kaldıraç oranı, Şirket faaliyetlerinin hangi oranda yabancı kaynaklarla finanse edildiğini göstermektedir. Şirket'in geçmiş yıllarda finansal kaldıraç oranının değişmemesi, Şirket'in aktif'in

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34234
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D.:278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Kavala Cad. No: 10 Kat: 9
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sicil No: 278008
Mersis No: 0278008021400013

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. Ancak 2021 yılı itibarıyla başlayan satışlar ile borçluluk durumu azalmaya başladığından kaldıraç oranı azalmaya başlamıştır.

10.2. Faaliyet sonuçları

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

	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak-30 Haziran 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2018
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	206.302.462	366.808.714	16.659.624	14.400.771
Satışların maliyeti (-)	(165.102.469)	(296.518.984)	(5.773.303)	(3.957.584)
Brüt kar	41.199.993	70.289.730	10.886.303	10.443.187
Genel yönetim giderleri (-)	(7.588.858)	(8.116.213)	(6.616.376)	(5.224.728)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	(1.025.979)	(259.420)	(474.975)	(1.511.096)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.923.996	2.824.653	15.955.447	546.866
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	(4.413.352)	(56.044.154)	(43.938)	(12.160)
Esas faaliyet karı	30.095.800	8.694.596	19.706.461	4.242.069
Finansal gelirler	2.239.537	3.475.443	12.833.241	14.142.658
Finansal giderler	(24.727.463)	(5.641.516)	(19.196.757)	(12.536.475)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	7.607.874	6.528.523	13.342.945	38.243.618
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)	7.607.874	6.528.523	13.342.945	38.243.618
Pay başına kazanç/(kayıp)	0,03	0,08	0,27	0,78
Diğer kapsamlı gelir kısmı				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	-	16.382	(26.407)	(37.549)
Toplam kapsamlı gelir/ gider	7.607.874	6.544.905	13.316.538	38.206.069

Önemli Gelir Tablosu Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Satış Gelirleri

30 Haziran 2021 itibarıyla, Şirket'in satış gelirlerinin %94'ü Bodrum ve Tarabya projesi konut satış gelirlerinden oluşmaktadır. Kalan tutar ise Şirket'in portföyünde yer alan bağımsız bölümlerin kiralamalarından elde edilen kira gelirinden ve gayrimenkul satış gelirlerinden oluşmaktadır.

2020 ve 2021 yıllarında yaşanan Covid salgınının etkisi, döviz kur değişimi gibi sebepler ile kiracılarımızdan kira tutarında indirim veya sabitleme talepleri kira gelirlerimizin artış oranını olumsuz yönde etkilerken, yatırım amaçlı gayrimenkul portföyümüzün maliyetlerinde (aidat, emlak vergisi, elektrik vb giderler ile) önemli artışlar meydana gelmiştir.

Satışların Maliyeti

30 Haziran 2021 itibarıyla, Şirket'in satış gelirlerinin %94'ü Bodrum ve Tarabya projesi konut satış maliyetlerinden oluşmaktadır. Kalan tutar ise Şirket'in portföyünde yer alan bağımsız bölümlerin maliyetlerinden oluşmaktadır.

Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in genel yönetim giderleri personel giderleri, sermaye artırım giderleri, amortisman giderleri ve itfa payları, şüpheli ticari alacak karşılık giderleri, danışmanlık giderleri, ofis giderleri, araç giderleri, genel kurul giderleri ve diğer giderler gibi kalemlerden oluşmaktadır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer gelirlerini oluşturan kalemler şunlardır; konusu kalmayan karşılık iptallerinden kaynaklı gelirler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışı gelirleri, cari hesap kur farkı gelirleri ve diğer gelirlerdir.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer giderler hesabını oluşturan kalemler şunlardır; stok değer düşüklüğü karşılık giderleri, cari hesap kur farkı giderleri ve diğer giderlerdir.

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.

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 Göksu AVM, Metrokent Çarşı ve Eryaman Okul Binalarında yer alan bağımsız bölümlerin kiralamalarından elde edilmiştir.

Şirket'in satış gelirlerinin detayı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Hasılat	Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2021	%	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	%	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	%	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018	%
Tarabya Projesi satış geliri	31.420.545	16	123.917.537	34	-	-	-	-
Bodrum Projesi satış geliri	162.253.913	79	199.030.847	54	-	-	-	-
Gayrimenkul satış geliri	5.400.000	2	27.100.000	7	1.575.935	9	-	-
Kira gelirleri	7.552.525	3	16.664.904	5	15.168.119	91	14.372.113	99,9
Diğer gelirler	34.752	0	95.426	0	212.059	1	28.658	0,1
İadeler	(360.273)	0	-	-	(296.489)	(1)	-	-
TOPLAM	206.302.462	100	366.808.714	100	16.659.624	100	14.400.771	100

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Eryaman Cad.No:14 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. No: 008 0214
Tic. Sic. No: 0278018021400013
Ticaret Sicil No: 330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Eryaman Cad. No: 14 Kat: 22
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 0278018021400013
Ticaret Sicil No: 330 253

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

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

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

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

2020 yılında, TCMB likidite koşullarını gevşetirken politka faizini de %8,25'e kadar indirmiştir. Kamu bankaları öncülüğünde tüketici kredileri yıllık tek haneli rakamlara indirilerek ekonominin canlanması sağlanmıştır. Ayrıca BDDK'nın açıkladığı ve daha fazla kredi verilmesin teşvik eden aktif rasyosu ile bankacılık sektörünün kredi hacminde ciddi artışlar yaşandı. Haziran ayından itibaren koronavirüs nedeniyle kısmi kapanmalar yerini tekrar kademeli açılışa bırakırken, teşvikler, yüksek para arzı ve düşük faiz oranı ile birlikte finansal istikrara yönelik endişelerle birlikte döviz kurlarında ciddi yükselişler yaşandı. Enflasyon beklentilerindeki artı ve döviz kurlarındaki yükseliş sonrasında TCMB ekonomideki ısınmamını bir nebze önüne geçmek için Eylül ayında politika faizini 200 baz puan arttırdı. Ayrıca, BDDK swap kısırlamalarında esnemeye ve aktif rastosunda düzenlemeye giderken, mevduatta ve döviz alımlarındaki vergilerde indirimle gidildi.

Şirket'in 2018, 2019, 2020 ve 2021 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: Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D:278 008 0214
Mersis No:027 008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No: Kat:22
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Mersis No:027 008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

10.3. İhraççının borçluluk durumu

30 Haziran 2021 itibarıyla:

Borçluluk Durumu	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Kısa vadeli yükümlülükler	414.677.106	584.173.991	326.537.808	109.671.004
Garantili	-	-	-	-
Teminatlı	396.123.761	557.436.923	324.698.820	107.180.666
Garantisiz/Teminatsız	18.553.345	26.737.068	1.838.988	2.490.338
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	105.923.691	97.881.135	257.516.332	204.981.249
Garantili	-	-	-	-
Teminatlı	103.177.865	93.999.706	213.297.189	185.834.825
Garantisiz/Teminatsız	2.745.826	3.881.429	44.219.143	19.146.424
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	520.600.797	682.055.126	584.054.140	314.652.253
Özkaynaklar	629.318.884	371.461.403	264.843.978	248.674.255
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	400.000.000	150.000.000	50.000.000	50.000.000
Yasal yedekler	3.181.476	3.181.476	3.181.476	3.181.476
Diğer yedekler	226.137.408	218.279.927	211.662.502	195.492.779
TOPLAM KAYNAKLAR	1.149.919.681	1.053.516.529	848.898.118	563.326.508

Net Borçluluk Durumu	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
A. Nakit	15.200.436	3.001.809	25.013.066	23.484.327
B. Nakit Benzerleri	-	-	-	-
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-	-	-	-
D. Likidite (A+B+C)	15.200.436	3.001.809	25.013.066	23.484.327
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-	-	-	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	10.542.002	176.421.123	659.294	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	-	-	-	-
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-	113.022.994	312.744.285	97.293.322
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	10.542.002	289.444.117	313.303.579	97.293.322
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	4.658.434	286.442.308	288.290.513	73.808.995
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)	4.658.434	286.442.308	288.290.513	73.808.995

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 1 Kat: 22 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278 008 0214
Mersis No: 027 0008021400013
Ticaret Sicil No: 330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 1 Kat: 9
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278 008 0214
Mersis No: 027 0008021400013

Şirket'in 30.06.2021 tarihi itibarıyla; kısa vadeli yükümlülükleri 414.677.106 TL olup bunun;

- 10.542.002 TL'si kısa vadeli banka kredileri,
- 384.665.118 TL'si ticari borçlardan,
- Kalan 19.469.986 TL'si ise diğer çeşitli kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Şirket'in 30.06.2021 tarihi itibarıyla dönen varlıkları ise 724.596.168 TL olup bunun;

- 15.200.436 TL'si inakit ve benzerlerinden,
- 16.349.402 TL'si peşin ödenmiş giderlerden,
- 677.556.817 TL'si Bodrum ve Tarabya Projeleri stokları,
- Kalan 15.489.513 TL'si ise diğer çeşitli 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.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı

<u>Secilmiş Bilanço Kalemleri (TL)</u>	<u>Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2021</u>	<u>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020</u>	<u>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019</u>	<u>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018</u>
Dönen varlıklar	724.596.168	628.309.112	573.719.158	71.737.928
Kısa vadeli yükümlülükler	414.677.106	584.173.991	326.537.808	109.671.004
Net İşletme Sermayesi	309.919.062	44.135.121	247.181.350	(37.933.076)

Şirket'in işletme sermayesi "Dönen varlıklar – Kısa vadeli yükümlülükler" olarak hesaplanmakta olup 30.06.2021 tarihli finansal tablolara göre; Şirketin "Net İşletme Sermayesi" 309.919.062 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.

Şirket, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevkiinde 928 ada 2 parsel, 929 ada 3 parsel ve 928 ada 5 parsel üzerinde geliştirip tamamladığı Le Chic Bodrum gayrimenkul projesi kapsamında üretilen 95 adet bağımsız bölümden, 30 Haziran 2021 itibarıyla 44 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

Şirket, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ile geliştirilip tamamlanan Le Chic Tarabya gayrimenkul projesi 2020 yılı içerisinde tamamlanmıştır. Sözleşme kapsamında kat karşılığı verilecek olan gayrimenkuller 2020 yılı içerisinde teslim edilmiş, Şirket adına tescil edilen gayrimenkullerden 31 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 7 adeti satılmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D.:277 008 0214
Mersis No:02780005021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Mersis No: 02780005021400013

Gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerinden biri konut satış rakamlarıdır. Ülkemizde demografik etmenler ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjoktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. 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. Sektör 2021 yılında 2020`a göre daha canlı bir şekilde devam etmektedir.

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

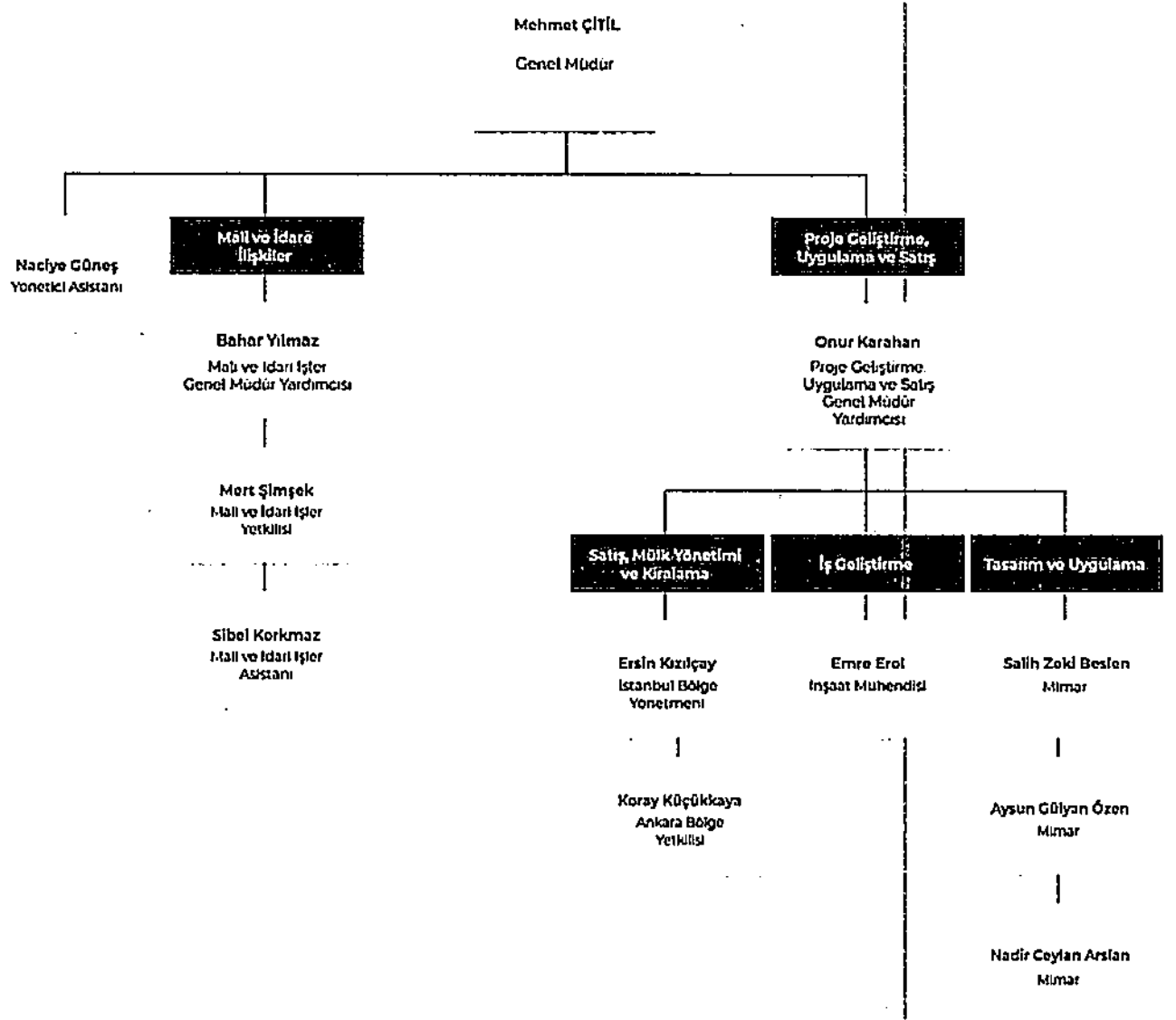
Yoktur.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:1 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçılık V.D. No: 278 008 0214
Mersis No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330 253

DENİZ YATIRIM
ORTAKLIĞI KİMYETİM A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 22 Kat: 22
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Mersis No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330 253

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1 İhraççının genel organizasyon şeması



DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No: Kat:22 34334
Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V. No:278 008 0214
Tic. Sic. No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No: Kat:22
Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V. No:278 008 0214
Tic. Sic. No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

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
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 İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Mehmet ÇİTİL	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Büyükdere Cad No:141 K:22 Esentepe Şişli/ İSTANBUL	Genel Müdür	Yoktur	Yoktur
Onur KARAHAN	Genel Müdür Yrd. (Proje Geliştirme, Uygulama ve Satış)	Büyükdere Cad No:141 K:22 Esentepe Şişli/ İSTANBUL	Genel Müdür Yrd. (Proje Geliştirme, Uygulama ve Satış)	Yoktur	Yoktur
Bahar YILMAZ	Genel Müdür Yrd. (Mali ve İdari İşler)	Büyükdere Cad No:141 K:22 Esentepe Şişli/ İSTANBUL	Genel Müdür Yrd. (Mali ve İdari İşler)	Yoktur	Yoktur

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

Yoktur.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 K:22 34334
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:23 008 0214
Mersis No:0278001021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:22
Esentepe Şişli / İSTANBUL
V.K.U. A.101/17511 No.lu Sicil No:330253
Mersis No:0278001021400013

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

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

Tanju KAYA (Yönetim Kurulu Başkanı):

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

Mehmet AYDOĞDU (Yönetim Kurulu Başkan Vekili):

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

Ali Murat DİZDAR (Yönetim Kurulu Üyesi):

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

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

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

Mehmet ÇİTİL (Yönetim Kurulu Üyesi – Genel Müdür):

1987 yılında İTÜ Mimarlık fakültesi Mimarlık Bölümü'nü, 1988 yılında İ.Ü İşletme Fakültesi, İşletme 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:5 34334
Etiler Beştepe - Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:2787008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Cad. No: 141 Kat: 5
Etiler Beştepe - Şişli / İSTANBUL
V.D.: 2787008021400013
Mersis No: 0278008021400013

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.

Bahar YILMAZ (Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı)

1986 Ankara doğumlu olan YILMAZ, 2009 yılında Bilkent Üniversitesi İşletme Bölümünü bitirdi. Mart 2021 tarihinden itibaren Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcılığı görevini üstlenmiştir. YILMAZ, 2009-2011 yılları arasında Grant Thornton Turkey şirketinde Denetçi, 2011-2021 yılları arasında Ernst & Young Turkey ofisinde Kıdemli Denetim Müdür rollerini üstlenmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:14 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D. 78 008 0214
Telefon No:0278 08021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14 Kat: 22
Etiler - Beşiktaş İstanbul
Tic. Sicil No: 330253
Mersis No: 08021400013000000000000000

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
Bahar YILMAZ	-	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.

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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Bağdatçaya Cad.No:14 Kat:22 34394
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 278 008 0214
Mersis No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Mecidiyeköy Cad. No: 116/3
Kat: 9 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sicil No: 2780080214
Mersis No: 0278008021400013

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. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmakta olup, toplamı 1.639.995 TL'dir.

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

30 Haziran 2021, 31 Aralık 2020, 2019 ve 2018 tarihleri itibari ile çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar içerisinde muhasebeleştirilen kıdem karşılığı tablosu aşağıdaki gibidir:

TL	2021	2020	2019	2018
Kıdem Karşılığı	314.300	263.742	252.042	282.068

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

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı tavanı aylık 7.638,96 TL

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No: Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçılık Y.D. 278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad.No: Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçılık Y.D. 278 008 0214
Mersis No:0278008021400013

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 KARAHAN	Genel Müdür Yardımcısı (Proje Geliştirme, Uygulama ve Satış)	-
Bahar YILMAZ	Genel Müdür Yardımcısı (Mali ve İdari İşler)	-

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

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

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

Denetim Komitesi	Başkan	Muharrem Faik ÖZTUNÇ	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
	Üye	Sinan KAFADAR	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Kurumsal Yönetim Komitesi	Başkan	Sinan KAFADAR	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
	Üye	Tanju KAYA	(Yönetim Kurulu Başkanı)
	Üye	Mehmet AYDOĞDU	(Yönetim Kurulu Başkan Vekili)
	Üye	Yeliz KORAŞLI ÖZDEMİR	(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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM KURUMU A.Ş.
Bağcıbaşı Cad. No:141 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D.:278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No 330 253

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM KURUMU A.Ş.
Bağcıbaşı Cad. No:141 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D.:278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No 330 253

- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarını gözetler.
- 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.

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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Zirve Ticaret V.D.:278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Zirve Ticaret V.D.:278 008 0214
Mersis No:0278008021400013

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.

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 Yeliz Koraşlı ÖZDEMİR'dir (Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı-702132 ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı-213012).

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 kişi, 30.06.2021 tarihi itibarıyla 16 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:

YokturDENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D.:276 008 0214
Mesleki No:02760009021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sıhhiye Cad. No: 12 Kat: 3
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
VNO No: 1733 Tic Sicil No: 28449
MERSİ No: 0831015125000000

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

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

18. ANA PAY SAHIPLERİ

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

Ortağın Adı Soyadı	Grubu	25 Mart 2021 (Son Genel Kurul)		20 Eylül 2021 (Son Durum)	
			(%)		(%)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	A	5.000	0,01 %	5.000	0,01 %
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	B	112.601.331	75,07 %	298.883.540	75,71 %
Diğer (Halka Açık)	B	37.393.669	24,92 %	101.116.460	25,28 %
Toplam		150.000.000	100,00 %	400.000.000	100,00 %

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

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

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

Ortağın Adı Soyadı	(TL)	(%)
DenizBank	149.978.500	99,99 %
Diğer	21.500	0,01 %
Toplam	150.000.000	100,00 %

DenizBank A.Ş.'nin Ortaklık Yapısı:

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

DENİZ YATIRIM MENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Etiler Cad. No:141 Kat:22 34334
Etiler/Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:270 008 0214
Merkezi No:0278006021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No:141 Kat:22
Etiler/Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:270 008 0214
Merkezi No:0278006021400013
Ticaret Sicil No:330 253

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 %

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 400.000.000 TL (31 Aralık 2020: 150.000.000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 400.000.000 adet hisseden oluşmuştur. (31 Aralık 2020- 1 TL - 150.000.000 adet)

30 Haziran 2021 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 Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	1 TL	5.000 TL	0,01 %
B	Hamiline	İmtiyaz yok	1 TL	399.995.000 TL	99,99 %
TOPLAM				400.000.000 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 30 Haziran 2021 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Boğaziçi Cad. No:141 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D.:278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Boğaziçi Cad. No:141 Kat:22
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D.:278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

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

Yoktur.

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

Yoktur.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (TL)	Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Bankalar ve diğer hazır değerler					
Denizbank	Mevduat işlemi	17.805.573	3.877.874	24.922.441	24.077.781
Toplam		17.805.573	3.877.874	24.922.441	24.077.781
İlişkili taraflardan kısa vadeli ve uzun vadeli borçlanmalar					
Denizbank	TFRS 16 - Kiralama sözleşmesi	-	3.082.977	2.692.876	-
Toplam		-	3.082.977	2.692.876	-
İlişkili taraflardan ticari borçlanmalar					
Denizbank	Gayrimenkul Hak Devir Sözleşmesi	202.658.774	192.972.485	198.690.898	160.800.625
Denizbank	Kredi Kullanımı	10.498.090	175.976.505	-	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	Finansal Kiralama	43.912	194.017	659.290	1.029.690
Toplam		213.200.776	372.225.984	202.043.068	161.830.315

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D.:278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler - Beşiktaş
Ziraatçılık Yolu V.D.:278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

muhasabeleştirilmektedir. İlk ödeme tarihi 31.12.2020 iken 31.12.2021 tarihine ertelenmiş olup, 30.06.2021 itibariyle sözleşmeye gereği herhangi bir ödeme yapılmamıştır.

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

İlişkili taraflarla yapılan alım satım kiralama vb. işlemler

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

Gelirler (TL)	Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Kira gelirleri					
Denizbank	Kiralama işlemi	-	1.395.931	855.102	567.632
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.	Kiralama işlemi	-	1.650.000	-	-
Toplam		-	3.045.931	855.102	567.632
Falz gelirleri					
Denizbank	Mevduat	560.373	615.702	3.191.338	1.509.101
Toplam		560.373	615.702	3.191.338	1.509.101
Diğer gelirler					
Deniz Finansal Kiralama A.Ş.		-	-	453	-
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.		286.339	-	-	-
Toplam		286.339	-	453	-

Giderler (TL)	Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Faaliyet ve komisyon giderleri					
Denizbank	Kira gideri	-	-	-	91.818
Denizbank	Ortak giderler	24.002	66.017	97.37	39.326
Denizbank	Masraf yansıtmaları	17.844	56.504	51.941	42.068
Denizbank	Tem. Mek. Komisyon	5.515	15.541	15.538	21.274
Denizbank	Komisyon giderleri	44	-	-	-
Denizbank	İç kontrol gideri	122.487	16.000	16.000	16.000
Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	Kiralama gideri	315.664	2.211.839	3.148.326	1.081.894
Deniz Yatırım A.Ş.	Komisyon giderleri	352.790	1.697.190	2.039.426	381.559
InterTech Bilgi İşlem A.Ş.	E-defter uygulama	-	3.210	3.967	5.007
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.	Diğer giderler	475.238	-	-	-
Toplam		1.313.584	4.006.301	5.372.568	1.678.946
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar					
		1.639.995	2.244.904	2.219.859	2.090.227
Falz gideri					
Denizbank	Falz gideri	6.738.252	9.490.892	287.373	364.558
Toplam		6.738.252	9.490.892	287.373	364.558

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçılık Y.D.: 278 008 0214
Mesleki No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçılık Y.D.: 278 008 0214
Mesleki No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330 253

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 – 30 Haziran 2021	206.302.462	846.712	0,40%
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 – 30 Haziran 2021	206.302.462	8.051.836	3,90%
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 400.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 400.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Şirket'in mevcut sermayesini temsil eden paylar A ve B grubu olarak ayrılmış olup, 5.000 TL nominal değerli imtiyazlı A grubu 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. 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 itibarıyla sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi

Sermayenin tamamı, nakit ve kar payından karşılanarak ödenmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Bağdat Caddesi No:14 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D.:078 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Bağdat Caddesi No:14 Kat:22
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D.:078 008 0214
Mersis No:0278008021400013

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Fiili dolaşımda bulunan paylar	99.716.462	36.478.673	7.217.789	5.558.548
Geri alınan Paylar	-	-	-	-763.287
Toplam Sermaye	400.000.000	150.000.000	50.000.000	49.236.713
Fiili Dolaşım Oranı (%)	24,92 %	24,32 %	14,44 %	11,29%

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, 22.02.2021 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu kararı ile, 1.000.000.000,-Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydı ile, 150.000.000,-Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesini, tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle 22.06.2021 tarihli SPK Kurul Kararı'na müteakip 400.000.000,-Türk Lirası'na çıkarılmış olup, sermaye artırımını 14.07.2021 tarihinde tescil edilmiş ve 14.07.2021 tarih ve 10370 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

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

Şirket'imiz kayıtlı sistemi dahilinde, ana sözleşmemizin 8.maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 22.02.2021 tarihinde aldığı yönetim kurulu kararı ile, 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydı ile, 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle 400.000.000 TL'ye çıkarmış olup, Şirket esas sözleşmesinin 8. Maddesine istinaden, arttırılan sermaye karşılığı pay sahiplerine (B) Grubu hamiline yazılı pay verilmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:14 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 278 008 0214
Mersis No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14 Kat: 22
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sicil No: 278 008 0214
Mersis No: 0278008021400013

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

Şirket'in B grubu payları Borsa İstanbul A.Ş.'ye kote edilmiş olup, Ana Pazar'da DZGYO kodu ile işlem görmektedir.

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

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin imza yetki işlemleri 08.04.2021 tarih ve 10305 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 277. ve 278. sayfalarında yayınlanan 24.03.2021 tarih ve 3 nolu Temsiline İlişkin İç Yönergesi kapsamında düzenlenmiştir.

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

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

Şirketimiz tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için bunların Şirket ünvanı 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."

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:276 008 0214
Ticaret Sicil No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 263

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:276 008 0214
Ticaret Sicil No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 263

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 ilzami, 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 Saptanması Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulur. Ancak yönetim kurulu yapılandırılması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulamaması durumunda, Kurumsal Yönetim Komitesi bu komitelerin görevlerini yerine getirir.

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

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

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

Şirketin esas sözleşmesinin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8’inci maddesinde “Şirketin çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup, her biri 1 TL itibari değerinde (A) grubu 5.000 adet ve (B) grubu 399.995.000 adet olmak üzere toplam 400.000.000 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:14 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278000/021400013
Ticaret Sicil No: 330 253

DENİZ YATIRIM
GAYRİMENKUL KİMYAETLERİ A.Ş.
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 278000/021400013
Ticaret Sicil No: 330 253

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.”

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

Şirket esas sözleşmesinin 9. Maddesi gereği Şirket'in (A) Grubu payları nama yazılı olup Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır ve yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabiidir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:1 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçılık Y.D. 278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad.No:1 Kat:22
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçılık Y.D. 278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar

Pay devirleri SPK 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.

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 30.06.2021 ve 31.12.2020 tarihli finansal tabloları ve bunlara ilişkin sınırlı ve bağımsız denetim raporları www.denizgyo.com.tr ve www.kap.org.tr internet adreslerinde ve yer almaktadır.

Finansal Tablo Dönemi	www.kap.org.tr'de ilan edilme tarihi
1 Ocak - 30 Haziran 2021	02.08.2021
1 Ocak - 31 Aralık 2020	18.02.2021
1 Ocak - 31 Aralık 2019	30.01.2020
1 Ocak - 31 Aralık 2018	08.02.2019

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Boşkökdere Cad.No:11 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278 008 0214
Mersis No: 027 0000021400013
Ticaret Sicil No: 330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Boşkökdere Cad. No: 11 Kat: 22
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278 008 0214
Mersis No: 027 0000021400013
Ticaret Sicil No: 330 253

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 - 31 Aralık 2018	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Yaşar BİVAS, SMMM	Olumlu
1 Ocak - 31 Aralık 2019	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Yaşar BİVAS, SMMM	Olumlu
1 Ocak - 31 Aralık 2020	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Özkan YILDIRIM, SMMM	Olumlu
1 Ocak - 30 Haziran 2021	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Erdem TAŞ, SMMM	Olumlu

Şirket'in 2013-2019 yılları arasında bağımsız denetim'ini gerçekleştiren bağımsız denetim kuruluşu mevzuat gereği, 2020 yılından itibaren yeni bağımsız denetim kuruluşu seçimi ile değişmiştir.

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 :

Şirket'imizin tamamı yurtiçinde halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak üzere, muhtelif vadelerde ihraç edilmesi planlanan toplam 1.000.000.000 TL nominal tutardaki borçlanma araçlarına ilişkin ihraç belgesinin onaylanması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) yapılan başvurumuz, toplam 1.000.000.000 TL nominal tutardaki borçlanma araçları için 500.000.000 TL nominal tutarda iki ihraç belgesi düzenlemesi, ilk ihraç belgesinin şirketimize bu aşamada teslim edilmesi ve ikinci 500.000.000 TL'lik dilime ilişkin ihraç belgesinin ise, ihraç belgesinin geçerlilik süresi içerisinde, ilk ihraç belgesi kapsamındaki ihraçların tamamlanıp Şirket'imiz tarafından yeni bir ihraç yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde Şirket'imize iletilmesi suretiyle olumlu karşılanmasına, SPK'nın 21.01.2021 tarih ve 4/78 sayılı toplantısında karar verilmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Etiler Sok. Cad.No:141 Kat:22 34334
Etiler Beşi - Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No/330 253

DENİZ YATIRIM
- MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Sok. Cad.No:141 Kat:22 34334
Etiler Beşi - Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No/330 253

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.

Şirket'in 25.03.2021 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurulunda; Şirket'in 1 Ocak 2020-31 Aralık 2020 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı tebliğ hükümlerine uygun hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında 6.528.523 TL karı oluşmuş olup, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlara göre 4.158.876,91 TL dönem karı oluşmuştur. Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirket'imiz Esas Sözleşmesine ve Şirket'imiz Kar Dağıtım Politikasına uygun olarak, Vergi Usul Kanunu esaslarına göre tutulan yasal kayıtlarımızda yer alan geçmiş yıl zararları nedeniyle, dağıtılabilir kar oluşmamasından dolayı 2020 yılında kar payı dağıtımı yapılmamasına karar verilmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:14 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.: 78 008 0214
Mersis No:02780008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Mersis No:02780008021400013

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 30.06.2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde yer alan bağımsız bölümlerin kira geliri elde etmek amacıyla kiralaması neticesinde, tahsil edemediği kira alacakları için açtığı 52 adet icra takibi, 2 adet tahliye davası mevcuttur.

Şirketimiz tarafından icra takibi için açılan davalar;

	Mahkeme Adı	Numara	Karşı Taraf	Son Durum	Alacak
1	İstanbul 9.İcra Dairesi	2016/10404 No.	Eceren Tekstil	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	13.420,87 TRY
2	İstanbul 18.İcra Dairesi	2016/10214 No.	Özyurt Girişim Gıda	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	46.006,31 TRY
3	İstanbul 31.İcra Dairesi	2016/19410 No.	Özyurt Girişim Gıda	Ödenmeyen aidat bedellerine istinaden açılan icra takibidir.	2.962,80 TRY
4	İstanbul 31.İcra Dairesi	2016/19411 No.	Eceren Tekstil – Murat Sözeri	Ödenmeyen aidat bedellerine istinaden açılan icra takibidir.	3.890,78 TRY
5	İstanbul 37.İcra Dairesi	2018/17575 No.	Hilal Karakoç – Sedat Duran	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	11.854,43 TRY
6	İstanbul 7.İcra Dairesi	2017/4312 No.	Hilal Karakoç – Sedat Duran	Aidat borcuna karşı açılan ilamsız takiptir.	8.323,00 TRY
7	İstanbul 7.İcra Dairesi	2017/4313 No.	Akasya Kitap	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	34.819,12 TRY
8	İstanbul 20.İcra Dairesi	2017/34821 No.	Ali Bahirli – Sertel İnş. Tur. Ltd. Şti. – Mahir Kayalı – Volet Besicilik – Akasya Kitap	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	78.190,00 TRY
9	İstanbul 22.İcra Dairesi	2018/24201 No.	Şerife Demirkan	İlamsız icra takibi başlatılmıştır.	4.998,99 TRY
10	Ankara 10. İcra Dairesi	2019/2095 No.	Çocuk Kent Oyun Parkları Ltd. Şti. – Rıhtım Ege Eğlence Ltd.Şti.	Çek borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	15.900,00 TRY
11	İstanbul 2.İcra Dairesi	2019/10886 No.	Gamas Ev ve Yaşam Ürünleri Kimya ve Ecza Deposu Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Senet borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	6.690,59 TRY
12	İstanbul 25.İcra Dairesi	2019/21465 No.	Açaray Gıda Ticaret Ltd. Şti. – Ali Rıza Bircan	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	30.399,89 TRY
13	İstanbul 13.İcra Dairesi	2020/936 No.	Ercan Canlı	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	23.944,00 TRY
14	İstanbul 4.İcra Dairesi	2020/4106 No.	Açaray Gıda Ticaret Ltd. Şti. – Ali Rıza Bircan	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	29.506,50 TRY

15	İstanbul 4.İcra Dairesi	2020/4108 No.	Mesut Karabudak – Gülçin Karabudak	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	36.199,10 TRY
16	İstanbul 24.İcra Dairesi	2020/21877 No.	Arus Giyim İç ve Dış Tic. Ltd. Şti. – Kenan Ali Üstünel	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	9.867,76 TRY
17	İstanbul 22.İcra Dairesi	2021/4466 No.	Ege İpekçi İnş. Teks. Gıda San. Ve Tic. Ltd. Şti. – Özgür İpekçi	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	44.457,10 TRY
18	İstanbul 22.İcra Dairesi	2021/4468 No.	Dia Estel Kuaför Hizm. Tic. Ltd. Şti. – Alp Ay	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	40.120,00 TRY
19	İstanbul 35.İcra Dairesi	2021/4879 No.	Ümit Akkühah – Hüseyin Yılmaz	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	31.533,96 TRY
20	İstanbul 11.İcra Dairesi	2021/5139 No.	Mesut Karabudak – Gülçin Karabudak	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	60.758,80 TRY
21	İstanbul 30.İcra Dairesi	2021/5129 No.	Mesut Karabudak – Gülçin Karabudak	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	31.776,31 TRY
22	İstanbul 14.İcra Dairesi	2021/4868 No.	Mesut Karabudak – Urfani Karabudak	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	37.580,46 TRY
23	İstanbul 11.İcra Dairesi	2021/5141 No.	Mesut Karabudak – Urfani Karabudak	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	20.295,16 TRY
24	İstanbul 4.İcra Dairesi	2021/5221 No.	Açaray Gıda Ticaret Ltd. Şti. – Ali Rıza Bircan	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	63.951,41 TRY
25	İstanbul 30.İcra Dairesi	2021/7698 No.	Ercan Canlı – Erkan Canlı	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	19.414,54 TRY
26	İstanbul 11.İcra Dairesi	2021/7660 No.	Ercan Canlı – Erkan Canlı	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	47.571,81 TRY

Şirketimiz tarafından kiracılarımız aleyhine açılan tahliye davaları;

	Mahkeme Adı	Numara	Karşı Taraf
1	Küçükçekmece 3 Sulh Hukuk	2018/403	Duman Özel Sağlık
2	İstanbul 6.İcra Hukuk Mah.	2020/45	Dünya Mutfak (Erkan Şahintürk)

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 "Tasarrufun İptaline ilişkin" açılan davada, 30 Haziran 2021 tarihi itibariyle dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D.:200 008 0214
Tic. Sic. No:027800/021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 10 Kat: 10
Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 27800/021400013
Mers.:

Şirketimiz aleyhine 25/05/2016 tarihinde İstanbul 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2016/233 Esas sayılı dosya ile davacı Bülent PERUT tarafından "Tasarrufun İptaline ilişkin" açılan davada, 30 Haziran 2021 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 "Tasarrufun İptaline ilişkin" açılan davada, 30 Haziran 2021 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, 30 Haziran 2021 tarihi itibariyle dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

Şirketimiz aleyhine 10/05/2017 tarihinde Küçükçekmece 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2016/71 Esas sayılı dosya ile davacı Duman Özel Sağlık Tesisleri ve Turizm Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından "Tasarrufun İptaline ilişkin" açılan davada, 30 Haziran 2021 tarihi itibariyle dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

22.8 İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Grubu	Nama / Hamiline	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermaye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	400.000.000	100 %	1	400.000.000	100%

Şirket'in 400.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi 400.000.000 TL tutarında bedelli olarak artırılmak suretiyle 800.000.000 TL'ye yükseltilecektir. Nakit karşılığı artırılan 1,00 TL tutarındaki 400.000.000 adet TRADMRYO91Q4 ISIN Kodlu sermayeyi temsil eden paylar halka arz edilecektir.

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

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

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34334
Etiler/Beşiktaş - Şişli İSTANBUL
Ziraatçılık Y.D.:278 008 0214
Mersis No:0278001021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 51 Kat: 2
Etiler/Beşiktaş - Şişli İSTANBUL
Mersis No: 0278001021400013
Ticaret Sicil No: 330 253

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu

Paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi

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

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

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

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

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

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

Zamanaşımı: Ortaklar ve kara katılan diğer 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Boşnaklar Cad.No:14 Kat:22 34334
Etiler/Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Zaferançukuyu V.D.278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Boşnaklar Cad.No:14 Kat:22
Etiler/Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Zaferançukuyu V.D.278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

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 kullandırıldıktan 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 bilançoaya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

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

d) Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507)

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

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

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

TTK md.415 uyarınca; Genel kurul toplantısına, yönetim kurulu tarafından düzenlenen "Hazır Bulunanlar Listesi"nde adı bulunan pay sahipleri katılabilir. Hazır bulunanlar listesinde adı bulunan senede bağlanmamış payların, ilmuhaberlerin nama yazılı payların sahipleri ve Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca kayden izlenen pay sahipleri veya anılanların temsilcileri genel kurula katılır. Gerçek kişilerin kimlik göstermeleri, tüzel kişilerin temsilcilerinin vekaletname ibraz etmeleri şarttır. Hamiline yazılı pay senedi sahipleri, genel kurulun toplantı gününden en geç bir gün

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34324
Etiler/Beşiktaş - Şişli İSTANBUL
Tic. Sicil No:27000000080214
Mersis No:02780000021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22
Etiler/Beşiktaş - Şişli İstanbul
Tic. Sicil No:27000000080214
Mersis No:02780000021400013
Ticaret Sicil No:330 253

önce bu senetlere zilyet olduklarını ispatlayarak giriş kartı alırlar ve bu kartları ibraz ederek genel kurul toplantısına katılabilirler. Ancak, giriş kartının verilmesinden sonraki bir tarihte hamiline yazılı pay senedini devraldığını ispatlayan pay sahipleri de genel kurula katılabilirler.

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

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

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

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

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

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

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

Yönetim kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak genel kurula katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:23 008 0214
Mersis No:0278005021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis No:0278005021400013
Ticaret Sicil No:330 253

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

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

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

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

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

TTK md.436 uyarınca; Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hakimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

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

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

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

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

TTK md 446 uyarınca;

- Toplantıda hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçiren,
- 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,
- Yönetim kurulu,
- 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) Azımlık 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 çağırılmasına 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 iseler, 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34334
Etiler Beştepe - Şişli İSTANBUL
Ziraatçılık V.D.:27 008 0214
Mersis No:0278003021400013
Ticaret Sicil No:3-30 253

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 34 Kat: 9
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sicil No: 270900
Mersis No: 080700302709000013

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

SPKn md 24 uyarınca; (Değişik Madde: 20/2/2020 tarihli ve 7222 sayılı Kanunun 26 ncı maddesi ile) (1) 23 üncü maddede belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten 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 kullandırılması yükümlülüğünden muafiyet verilmesine, bu hakkın kullanılmasına ve adil bedelin hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından belirlenir. Kurul ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin bu hususlarda ortaklıkların niteliğine göre farklı usul ve esaslar belirleyebilir.

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

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

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 06.10.2021 tarihinde yapılan 2021/21 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 400.000.000 TL (DörtYüzMilyonTürkLirası) olan çıkarılmış sermayesinin, %100 oranında (bedelli) nakden artırılarak, 800.000.000 TL (SekizYüzMilyonTürkLirası)'na çıkarılmasına,
2. Şirket esas sözleşmesinin 8.maddesine istinaden, artırılan 400.000.000 TL (DörtYüzMilyonTürkLirası) sermayeyi temsil eden payın, beheri 1,00 TL (BirTürkLirası)

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş İLİ STANBUL
Zincirlikuyu V.D.:23 008 0214
Mevsis No:0278004021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 34 Kat: 9
35010 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sicil No: 273196
Mersis No: 080100127319600013

nominal değerli, 400.000.000 adet (B) grubu hamiline yazılı ve borsada işlem görebilir olarak ihracına,

3. Şirket esas sözleşmesinin 8.maddesine istinaden, işbu sermaye artırımında hem (A) grubu imtiyazlı hamiline yazılı pay sahiplerine, hem de (B) grubu imtiyazsız hamiline yazılı pay sahiplerine (B) grubu hamiline yazılı pay verilmesine,
4. Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kısıtlanmamasına, yeni pay alma haklarının, nominal değer üzerinden kullanılmasına ve yeni pay hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın kullanım fiyatının 1 TL olarak belirlenmesine,
5. Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (OnBeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü mesai saati sonunda sona ermesine,
6. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Birincil Piyasa'nda halka arz edilmesine,
7. Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak payların Şirket ortaklarına SPK ve MKK'nın kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullanılmasına,
8. Sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmali 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 400.000.000 TL (DörtYüzMilyonTürk Lirası) olan çıkarılmış sermayesi tamamı nakden karşılanmak suretiyle 400.000.000 TL (DörtYüzMilyonTürk Lirası) nakit (bedelli) olarak (%100 oranında) artırılarak 800.000.000 TL'ye (SekizYüzMilyonTürk Lirası) çıkarılacaktır. Nakit karşılığı artırılan 400.000.000 TL (DörtYüzMilyonTürk Lirası) tutarındaki sermayenin tamamını temsil eden payların tamamı halka arz edilecektir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34334
Etiler/Beşiktaş - Şişli İSTANBUL
Zaferançukuyu V.D.:239 008 0214
Mersis No:0278005021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler/Beşiktaş - Şişli İSTANBUL
Zaferançukuyu V.D.:239 008 0214
Mersis No:0278005021400013
Ticaret Sicil No:330 253

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortaklarımızın %100 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	400.000.000	100	1	400.000.000	100

24.1.3 Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1 Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi

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

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

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

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

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağdat Caddesi No:141 Kat:22 34334
Etiler/Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:27 008 0214
Telefon No:0278000021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağdat Caddesi No:141 Kat:22 34334
Etiler/Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:27 008 0214
Telefon No:0278000021400013
Ticaret Sicil No:330 253

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.

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 gerçekleştirilmektedir.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi

SPK'nın 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Süyüplü Cad.No:141 Kat:2 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D.:278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Süyüplü Cad.No:141 Kat:2 34334
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçılık Yolu V.D.:278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 253

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi

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

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi

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

24.1.10. Yeni pay alma hakkına ilişkin bilgiler

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

Ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

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

Yoktur.

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

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

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

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

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

Ortakların yeni pay alma oranı %100 dür.

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 kuruluşları nezdindeki hesaplarına yatıracaktırlar.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

a) Payları 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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:2 34394
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçılık Y.D.:278 08 0214
Mersis No:02780008024400013
Ticaret Sicil No:330 253

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:2 34394
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Ziraatçılık Y.D.:278 08 0214
Mersis No:02780008024400013
Ticaret Sicil No:330 253

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 kurullarla işlem görür. İşlemlerin başlangıç günü, yeni pay alma hakkı kullanımının başlangıç günüdür. İşlemlerin son günü, yeni pay alma hakkı kullanma süresi sonundan önceki beşinci işlem günüdür.

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

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

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu Şirket'in kurumsal internet sitesinde, (www.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 KARAHAAN	Proje Geliştirme, Uygulama ve Satış Genel Müdür Yardımcısı
Bahar YILMAZ	Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı

DRT Bağımsız Denetim Ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
Erdem TAŞ	SMMM -Sorumlu Denetçi
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
Nurullah Erdoğan	Kurumsal Finansman Genel Müdür Yardımcısı
Melda Finanser	Sermaye Piyasası İşlemleri Müdürü

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 değerin 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:

Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
			Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	-	En iyi gayret aracılığı	Yoktur.	Yoktur.	400.000.000	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%) 100 %

Yüklenimde bulunulan pay yoktur.

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ile Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. arasında 07.10.2021 tarihinde "Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmenin konusu, kayıtlı sermayesindeki şirketin 400.000.000 TL olan mevcut çıkarılmış sermayesinin, tamamı bedelli olarak ve mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmaksızın 800.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 400.000.000 TL nominal bedelli payların Şirket ortaklarına Şirkette sahip oldukları payları oranında ve nominal bedel üzerinden yeni pay alma haklarını kullanmaları için 15 günlük süre

DENİZ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 278 008 0214
Mersis No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330 253

DENİZ YATIRIM
MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 278 008 0214
Mersis No: 0278008021400013
Ticaret Sicil No: 330 253

tanınması işlemlerine ve kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan payların BİST Birincil Piyasası'nda 2 (iki) iş günü süreyle halka arz edilmesi işlemine aracılık edilmesidir. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. sermaye 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 yapıp 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 alınmaları 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 kullandırılmaya başladığı birinci gün itibariyle MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip BİST'de işlem görmeye başlayacaktır.

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirketin payları DZGYO koduyla BİST ana pazarda işlem görmektedir. İşbu izahname konusu sermaye artırımına ilişkin paylar da BİST ana pazarda işlem görecektir.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

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

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

a)İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

b)Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Yoktur.

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 400.000.000 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)	800,000
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti % 0,03+BSMV	126,000
Rekabeti Koruma Fonu % 0,04	160,000
Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV dahil)	157,500
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 54.008 + BSMV)	21,000
İlan, Tescil ve Diğer Giderler	35,500
TOPLAM	1,300,000
1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı	400,000,000
Pay Başına Maliyet	0.0033

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

Tahmini toplam maliyet 1.300.000 TL tutarındadır. Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri ise 400.000.000 TL'dir.Halka arz edilecek 1 TL nominal değerli pay başına düşen maliyet 0.0033 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	400.000.000
Tahmini Toplam Maliyet	1.300.000
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	398.700.000

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, 400.000.000 TL olan ödenmiş sermayesini %100 bedelli artırarak 800.000.000 TL'ye çıkarması ile birlikte, elde edilecek brüt 400.000.000 TL fondan sermaye artırımına ilişkin masraflar çıkarıldıktan sonra kalan kaynak; Şirket'e değer katacak Gayrimenkul yatırımlarını fonlamayı ve Şirket büyümesini destekleyen fiziksel ortamların oluşturulmasına yönelik kullanılacaktır.

Fonun Kullanım Yerleri

Şirketimiz çıkarılmış sermayesinin 400.000.000 TL'den 400.000.000 TL'lik artış ile 800.000.000 TL'ye nakden artırılması ile yaklaşık 1.300.000 TL tutarındaki masraflar çıkarıldıktan sonra 398.700.000 TL'lik tahmini net gelir sağlanması planlanmaktadır. Sermaye artırımının tamamlanmasına müteakip, sermaye artırım masraflarından sonra elde edilecek net fon, Şirket'in finansal yükümlülükleri bulunmadığı için, tamamen gayrimenkul projelerine yapılacak olan yatırımlarda ve özkaynak güçlendirmesinde kullanılacaktır. Yurtiçindeki yüksek finansman maliyetleri nedeniyle yapılacak olan yatırımlarda sermaye artışından elde edilen fonu kullanarak karlılığın artırılması amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda sermaye artışı ile sağlanan net fonun tamamı ile karlılığı ve katma değeri yüksek, Şirket'e değer katan gayrimenkul projeleri geliştirilecek veya ticari gayrimenkul yatırımları yapılacaktır. Bu sayede, Şirket'in daha hızlı, güçlü ve wlebilir bir şekilde büyümesini destekleyen ortamların oluşturulması hedeflenmektedir.

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)	629,318.9	629,318.9
Nakit Sermaye Artışı		400,000
İç Kaynaklardan Sermaye Artırımı		0
Emisyon Primi		0
Sermaye Artırım Masrafları		1,300.0
Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	629,319	1,028,018.9
Çıkarılmış Sermaye	400,000	800,000

Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli paya karşılık gelen)	1.57330 TL	1.28502 TL
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		0.28827 TL %18.32

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 29.09.2021 tarihi itibarıyla ağırlıklı ortalama fiyatı 1,86 TL'dir. Bu fiyattan bedelli artırıma göre en yakın fiyat adımına yuvarlatılmış düzeltilmiş fiyat 1,43 TL $(1,86 \text{ TL} + 1 \text{ TL} * 400.000.000 / 400.000.000) / (800.000.000 / 400.000.000)$ olarak hesaplanmaktadır. 400.000.000 adet payın Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan 1,43 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.

(000 TL)	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası
		%0 Katılım
Artırım Öncesi Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	629,318.9	629,318.9
Nakit Sermaye Artışı		400,000
Emisyon Primi		172,000
Sermaye Artırım Masrafları		1,915.6
Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	629,318.9	1,199,403
Çıkarılmış Sermaye	400,000.0	800,000

Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli bir paya karşılık gelen)	1.57330 TL	1.49925 TL
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	-	0.07404 TL 4.71%
Yeni Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi	-	0.06925 TL 4.84%

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, 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli finansal tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin bilgiler 3.1. nolu bölümde yer almaktadır.

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

30.1. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kazançlarının vergilendirilmesi Kurumlar vergisi düzenlemesi açısından

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

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurum kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla beraber, bu ortaklıkların kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan kazançları, ortaklara dağıtılsın 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).

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34334
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 263

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Denetim Kuruluşu
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Denetim Kuruluşu
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Denetim Kuruluşu

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

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

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

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

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

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

30.3. Hisse senetleri kar paylarının ve temettü avanslarının vergilendirilmesi

30.3.1. Gerçek kişiler

30.3.1.1. Tam mükellef gerçek kişiler

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

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin 2. fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "kar paylarının yarısı" gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi karpaylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2019 yılı için bu 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 tevkifat söz konusu olmayacağı gibi, bedelsiz hisse edinen gerçek kişi ortakların da menkul sermaye iradı elde ettiği söylenemeyecektir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

30.3.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

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

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

30.3.2. Kurumlar

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

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

Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdan aldıkları kar payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır. (KVK, Md.5/1-a-1).Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar payları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklarından alınan kar paylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu kar payları için, dağıtım yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan kar payına isabet ettiği tutarda, yıllık 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 işlemlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümün 21'inci maddesi uyarınca damga vergisinden istisna edilmiştir.

30.5. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarında harç uygulaması

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

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

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

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

Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

32. İNCELEMESİNE 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

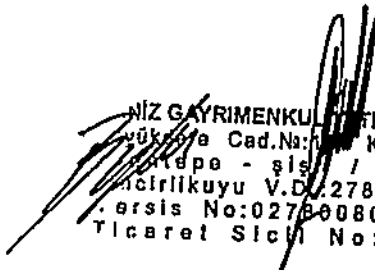
2) İhraççının izahnamede yer alan finansal tabloları

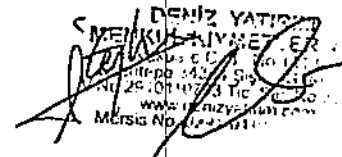
Finansal Tablo Dönemi	www.kap.org.tr'de ilan edilme tarihi
1 Ocak - 30 Haziran 2021	02.08.2021
1 Ocak - 31 Aralık 2020	18.02.2021
1 Ocak - 31 Aralık 2019	30.01.2020
1 Ocak - 31 Aralık 2018	08.02.2019

33. EKLER

Ek 1: Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanları

Ek 2: Gayrimenkul Değerleme Şirketi Beyanları


DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Nispetiye Cad.No:1 Kat:22 34337
Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No:278 008 021
Tic. Sic. No:027800802140001
Ticaret Sicil No:330 25


DENİZ YATIRIM
GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Nispetiye Cad.No:1 Kat:22 34337
Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No:278 008 021
Tic. Sic. No:027800802140001
Ticaret Sicil No:330 25