

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce ..1../...4../...2021 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 150.000.000 TL'den 400.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 250.000.000 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](http://www.denizgyo.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin [www.denizyatirim.com](http://www.denizyatirim.com) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, 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 YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:741 Kat:9  
Etiler Beşiktaş 34394 Sığıl / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 299140  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

1

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:2 Beşiktaş 34394  
Etiler Beşiktaş Sığıl / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.:278 00100214  
Mersis No:0278000802100013  
Ticaret Sicil No:336253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

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 .....	36
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	37
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	45
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER .....	49
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER .....	54
11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI.....	63
12. EĞİLİM BİLGİLERİ .....	63
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	64
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	65
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	71
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	72
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	74
18. ANA PAY SAHİPLERİ .....	75
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER .....	77
20. DİĞER BİLGİLER .....	79



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:41 Kat:2  
Etiler - Beşiktaş - İstanbul  
Vergi No:2911010783 Tic. Sic. No:398440  
www.denizyati.com.tr  
Tic. Sic. No: 0291-010-7830-0513

2

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:2 34394  
Etiler - Beşiktaş - İstanbul  
Zincirlikuyu V.D.:271 008 0214  
Mersis No:0278000021400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	84
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER .....	84
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	89
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR .....	98
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	106
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	107
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	108
28. SULANMA ETKİSİ .....	110
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	111
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI .....	112
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	122
30. İNCELEMeye AÇIK BELGELER .....	123
33. EKLER .....	123



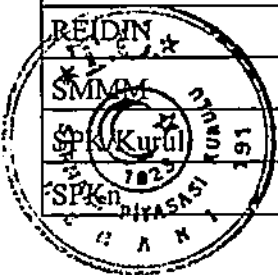
DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Cad. No:41 Kat:9  
Etiler 34394 Şişli İSTANBUL  
No:2910110783 Tic. Sic. No:35840  
www.denizyatim.com.tr  
Mersis No: 0251-0710-7730-0013

3

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Etiler Cad.No:1 Kat:22 34394  
Etiler - Şişli İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D. No:8 008 0214  
Mersis No:02780008021400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Yatırım Sermayesi:150.000.000 TL

## KISALTMA VE TANIMLAR

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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Cad. No: 41 Kat: 8  
Etiler - Beşiktaş - İstanbul  
Tic. Sic. No: 2918110783 Tic. Sic. No: 2918110783  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 0291010783000013

4

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Etiler Cad. No: 41 Kat: 22 34394  
Etiler - Beşiktaş - İstanbul  
Tic. Sic. No: 2918110783 Tic. Sic. No: 2918110783  
Mersis No: 0278003021400013  
Ticaret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL

Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
T.A.Ş.	Türk Anonim Şirketi
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
T.E.K.	
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 YATIRIM**  
**MENKUL KIYMETLER A.Ş.**  
 Büyükdere Cad. No:147 Kat:5  
 Esentepe - Şişli - İSTANBUL  
 V.No:02780/0783 Tic. Sic. No:27840  
 www.denizyatirim.com.tr  
 Mersis No: 0291-01107830-0013

5

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.**  
 Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394  
 Esentepe - Şişli - İSTANBUL  
 Ziraatçılık Yolu V.D.:278 008 0214  
 Mersis No:02780/0021400013  
 Ticaret Sicil No:330 253  
 Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

## 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.

<b>İhraççı</b> <b>Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım</b>
<p>DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 80394 Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL Zincirlikuyu V.D.:278 008 1214 Mersis No:0278008021400013 Ticaret Sicil No:331 253 Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL</p> <p>Bahar YILMAZ Genel Müdür Yardımcısı</p> <p>Mehmet ÇİTİL Yönetim Kurulu Üyesi</p> <p>30/03/2021</p>	<b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>

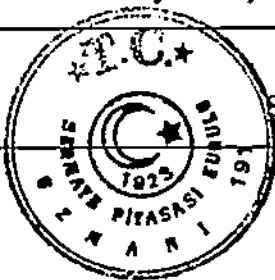
<b>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş</b> <b>Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<p>DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No:141 Kat:22 Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL V.D.:2910110783 Tic. Sic. No:386440 www.denizyatirim.com.tr Mersis No: 0291-0110-7830-0013</p> <p>İhsan ENGİNDENİZ Bölüm Müdürü</p> <p>Murullah ERDOĞAN Genel Müdür Yardımcısı</p> <p>30/03/2021</p>	<b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>



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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı Soyadı Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım
DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Özkan YILDIRIM, SMMM Sorumlu Denetçi	31.12.2020 Tarihli Finansal Tablolar ve İlgili Bağımsız Denetim Raporu
Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Yaşar BİVAS, SMMM Sorumlu Denetçi	31.12.2018 ve 31.12.2019 Tarihli Finansal Tablolar ve İlgili Bağımsız Denetim Raporları
Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Aysel AKTAN Sorumlu Değerleme Uzmanı	2018, 2019 ve 2020 yılları İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporları
Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Ayşe EVCİN Sorumlu Değerleme Uzmanı	2018 ve 2019 yılları İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporları
Prime Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Oya AKKOR Sorumlu Değerleme Uzmanı	2018, 2019 ve 2020 yılları İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporları
Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Mete GÜLBAŞ Sorumlu Değerleme Uzmanı	2019 ve 2020 yılı İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporları



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 7  
Büyükdere Cad. No: 147/9  
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL  
Vergi Sicil No: 27831783 Tic. Sic. No: 278344  
www.denizyatirim.com.tr  
Ticaret Sicil No: 029101407830-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22 34394  
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.: 278 00 0214  
Mersis No: 027800802100013  
Ticaret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

## 2. ÖZET

### A-GİRİŞ VE UYARILAR

	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none"><li>Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.</li><li>Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</li><li>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.</li><li>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.</li></ul>
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahnamenin tekrar kullanımını gündeme getirecek herhangi bir husus söz konusu değildir.

### B-İHRAÇÇI

B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Ticaret Unvanı: Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İşletme Adı:-
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Adres: Büyükdere Cad. No:141 K:22 Esentepe Şişli/ İSTANBUL İnternet Adresi: <a href="http://www.denizgyo.com.tr">www.denizgyo.com.tr</a> 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	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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMEYLER A.Ş. 8  
Büyükdere Cad. No:141 K:22  
Esentepe - Şişli - İSTANBUL  
No:2344110783 Tic. Sic. No:388  
[www.denizgyo.com.tr](http://www.denizgyo.com.tr)  
Ticaret Sicil No: 27911/17.7

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 K:22 34394  
Esentepe - Şişli - İSTANBUL  
Ticaret Sicil No:27911/17.7  
Ticaret Sicil No:27911/17.7  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

<p>sektörler/pazarlar hakkında bilgi</p>	<p>bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim 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"> <li>• İstanbul Bahçeşehir AVM'de 42 adet bağımsız bölüm</li> <li>• İstanbul Karaköy Binası</li> <li>• Ankara Eryaman Göksu AVM'de 46 adet bağımsız bölüm</li> <li>• Ankara Eryaman Metrokent C Blok Eğitim Binası</li> <li>• Ankara Eryaman Metrokent A Blok Ana Okulu</li> <li>• İstanbul, Sarıyer İlçesi, Le Chic Tarabya projesi</li> <li>• Muğla, Bodrum İlçesi, Le Chic Bodrum projesi.</li> </ul> <p>Halka açık bir Anonim Ortaklık olan Şirket, GYO sektöründe faaliyet göstermekte olup mevzuat çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Türkiye'de inşaat sektörü, ekonomik aktivitenin en önemli itici güçlerinden biridir. Türkiye ekonomisinin büyüme trendinde geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası belirleyici olmaktadır. İnşaat sektörü etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahiptir. Söz konusu tutarların büyüklüğü nedeniyle sektör finans ile de yakından ilişkilidir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir.</p> <p>Türkiye'de gayrimenkul sektörü giderek uluslararası nitelik kazanırken konut ve ticari gayrimenkuller için düzenli piyasalar oluşmaktadır. Buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yerli ve yabancı aktörlerin yatırımları da genişlemektedir.</p> <p>Gayrimenkul sektöründe perakende pazarına baktığımızda 2020 yılının COVID-19 pandemisinin yarattığı zorluklardan etkilendiği görülmektedir. 2020 yılının ikinci çeyrek döneminde perakende mağazaların fiziksel olarak kapanması perakende satış hacmi ve ciroları üzerinde baskı yaratmıştır. Yılın geri kalanında perakende mağazacılık ve AVM'ler açılmış olsa da kısıtlamaların kısmen devam etmesi yılın tamamında sektörü zorlayıcı en önemli etken olmuştur. Pandemi sürecinde ziyaretçi sayısında düşüş yaşayan AVM'lerde toparlanmanın zamana yayılacağı ve perakendecilerin mal sahipleri ile ciro üzerinden yapacakları kira anlaşmalarının artacağı öngörülmektedir.</p> <p>Borsa İstanbul'da (BIST) mevcut durumda 33 adet GYO işlem görmekte olup, bu şirketlerin 16 Mart 2021 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri 63,5 milyar TL'dir.</p>
--	--

<p>B.4a İhracçısı ve faaliyet gösterdiği sektör etkileyen önem en son</p>	<p>Türkiye'de meydana gelen siyasi ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi konular,</p>
---	---



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No 17/1 K.A. 9  
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL  
V.No: 29351/2013 Tic. Sic. No: 26650  
www.denizyatirim.com.tr  
Tic. Sic. No: 0291-0/10-7850-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394  
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 2710080214  
Mersis No: 027800021400013  
Ticaret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 100.000.000 TL

**eğilimler hakkında bilgi**

Şirketin ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

Diğer taraftan, söz konusu eğilimler nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar; imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar Şirket gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir, gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.

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

**B.5 İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri**

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.

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.

**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

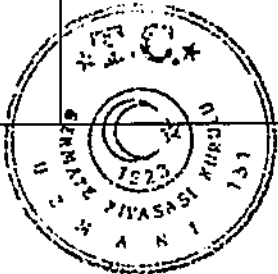
Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi

31.12.2020 tarihi itibarıyla Şirketin 150.000.000 TL tutarındaki mevcut çıkarılmış sermayesi içindeki ve toplam ve dolaylı payı %5 ve daha fazla olan ortakların pay oranı ve grubu aşağıda verildiği gibidir.

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	113.516.327	75,67
Diğer (Halka Açık)	B	Hamiline	36.478.673	24,32
<b>TOPLAM</b>			<b>150.000.000</b>	<b>100</b>

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.

A grubu payların tamamı izahname tarihi itibarıyla Deniz Yatırım



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 10  
Büyükdere Cad. No:147 Kat: 3  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Vergi No: 339945394 Sicil No: 27639440  
www.denizyatiirim.com.tr  
Mersis No: 0291010078300010

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat: 3 34394  
Etiler - Beşiktaş - Şişli / İstanbul ANBU  
Ticaret Sicil No: 27639440  
Mersis No: 0278008001400010  
Ticaret Sicil No: 330251  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

Menkul Kıymetler A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunmaktadır. 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) Şirket'in dolaylı olarak yönetim hakimiyetine sahiptir.

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

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

**Önemli Bilanço Kalemlerine İlişkin Açıklamalar**

**Pesin Ödenmiş Giderler**

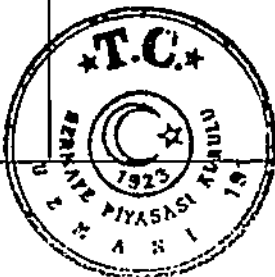
Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018
Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar (*)	1.833.518	32.286.500	46.523.555
Verilen sipariş avansları	89.194	366.325	-
Pesin ödenen vergiler	101.826	509.445	177.539
Gelecek aylara ait giderler	289.583	98.440	313.602
<b>Toplam</b>	<b>2.314.121</b>	<b>33.260.710</b>	<b>47.014.696</b>

(\*) 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)	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018
İstanbul Bahçeşehir AVM	77.310.000	78.110.000	77.920.000
İstanbul Karaköy Binası	67.650.000	52.000.000	42.840.000
Ankara Göksu AVM	47.070.000	52.204.805	48.073.093
Ankara Metrokent Çarşısı (**)	--	22.245.000	20.116.137
Ankara Eryaman A-Blok	5.215.000	5.700.000	5.227.000
Ankara Eryaman C-' Blok	8.245.000	8.420.000	7.825.000
Le Chic Bodrum Otel (***)	150.500.000	--	--
<b>Toplam</b>	<b>355.990.000</b>	<b>218.679.805</b>	<b>202.001.230</b>

(\*\*) 24 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 21.800.000 TL olan C Bloкта konutlu 24 adet



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 41 Kat: 9  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
V.No: 25010783 Tic. Sic. No: 262440  
www.denizyatirim.com.tr  
Tic. Sic. No: 0291-9170-7630-0013

11

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 2 34394  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 27010783 Tic. Sic. No: 262440  
Morsis No: 0278009021400013  
Ticaret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 100.000.000 TL

bağımsız bölüm, 29 Aralık 2020 tarihinde 22.000.000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

(\*\*\*) Cari dönemde Le Chick Bodrum projesinde bulunan Le Chick Bodrum Otel Binası, bütün hakları devralınarak yatırım amaçlı gayrimenkullere 30 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 150.500.000 TL piyasa değeri ile dahil edilmiştir.

#### Stoklar

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

(\*) Konut projeleri, finansal tablolara maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değer (rayiç değer, satış tutarı) düşük olanı ile yansıtılmıştır.

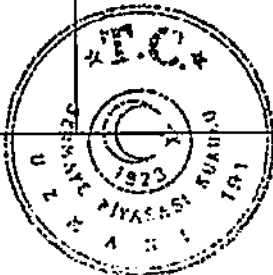
(\*\*) Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevkiinde toplam 23.768,38 m<sup>2</sup> alanda Ataman Turizm ve Ticaret A.Ş. ile "Arsa Devri Karşılığı Kar Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır.

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, 5 parselde (Eski 928 ada, 3 parsel) kayıtlı yüzölçümü 4.469,75 m<sup>2</sup> 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 31.12.2020 tarihi itibarıyla 30 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 yapmış olacaktır. Faiz oranı sözleşme



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 12  
Büyükdere Cad. No:11 Kat:5  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
V.No:2017/01033 Tic. Sic. No:295440  
www.denizyatirim.com.tr  
Merkezi No: 0291-0110-7830-0013

Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 No:394  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Ziraat Bankası V.D.:278 00 0214  
Mevdis No:027800002140013  
Ticaret Sicil No:330253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

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 31.12.2020 iken 31.12.2021 tarihine ertelenmiş olup, 31.12.2020 itibariyle sözleşme gereği herhangi bir ödeme yapılmamıştır.

Sözleşme kapsamında kat karşılığı verilecek olan gayrimenkuller yıl içerisinde teslim edilmiş, Şirket adına tescil edilen gayrimenkullerden 1 adeti satılmıştır. Şirket adına tescil edilen 83 adet bağımsız bölümlerin 30.12.2020 tarihli değerlendirme raporuna göre 31.12.2020 tarihi itibariyle değeri 367.150.000 TL'dir.

#### Kısa Vadeli Borçlanmalar

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

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

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

(\*\*\*) Şirket, 16 Aralık 2020 tarihinde 10 Mart 2021 vadeli TLREF+1,30 % değişken faiz oranlı 67.000.000 TL nominal değerli ve 23 Mart 2020 tarihinde 22 Mart 2021 vadeli TLREF+0.15 % değişken faiz oranlı 41.850.000 TL tutarlı borçlanma aracı ihraç etmiş olup, söz konusu tahvillere ilişkin 31 Aralık 2020 tarihi 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



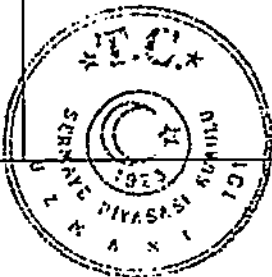
nominal değerli ve 16 Aralık 2019 tarihinde 13 Mart 2020 vadeli %10,50 yıllık basit faiz oranlı 173.000.000 TL nominal tutarlı borçlanma aracı ihraç etmiştir).

#### Ticari Borçlar

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

(1) Geliştirilmekte olan projeler kapsamında oluşan maliyetler için ödenecek tutarlardır.

(2) İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde proje geliştirmek üzere, bu parseller üzerindeki Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile tesis edilmiş hak ve yükümlülükler ilişkili taraf DenizBank A.Ş. ile imzalanan 14 Mart 2018 tarihli devir sözleşmesi ile 48 ay vadeli 47 milyon Amerikan Doları karşılığı devir alınarak "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibari ile, sözleşme hükümlerinin bir saklı türev ürün ortaya çıkarması sonucu doğrultusunda, ana sözleşmedeki nakit akışlarının ilgili türev işlem dolayısı ile önemli bir şekilde etkilendiğini değerlendirilerek, ana sözleşme ve saklı türev ürünü ayrıştırılmamış ve finansal yükümlülük "Gerçeğe Uygun Değer Değişimi Kâr veya Zarara Yansıtılan" olarak tanımlama seçeneği kullanılarak ölçülmüştür. Söz konusu işlem saklı türev ürünü ile birlikte ele alındığında herhangi bir döviz pozisyonu yaratmamaktadır.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 14  
Büyükdere Cad. No:147/9  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
V.No:2910/06783 T.C. Sic.No:288440  
Ticaret Sicil No:02570110-7830-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.:270008 0214  
Mersis No:02780002021400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye:100.000.000 ₺

### Özkaynaklar

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018
Geçmiş yıllar karları	157.106.336	143.763.391	105.519.773
Net dönem karı/(zararı)	6.528.523	13.342.945	38.243.618
Özkaynaklar	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. Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştüğü 2013 yılından sonra sadece 2020 yılında 100 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.

### Önemli Gelir-Gider Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

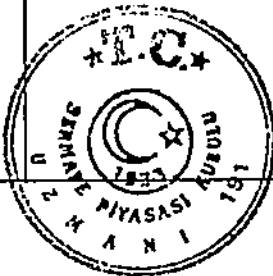
	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018
Hasılat	366.808.714	16.659.624	14.400.771
Satışların maliyeti (-)	(296.518.984)	(5.773.321)	(3.957.584)
Genel yönetim giderleri (-)	(8.116.213)	(6.616.376)	(5.224.728)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2.824.653	15.955.447	32.395.366
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(56.044.154)	(43.938)	(12.160)
Finansal gelirler	3.475.443	12.833.241	14.142.658
Finansal giderler (-)	(5.641.516)	(19.196.757)	(12.536.475)

### Satış Gelirleri

Şirket'in satış gelirlerinin %88'lik kısmı Bodrum ve Tarabya projesi konut satış gelirlerinden ve portföyünde yer alan bağımsız bölümlerin kiralamalarından elde edilen kira gelirinden oluşmaktadır.

### Satışların Maliyeti

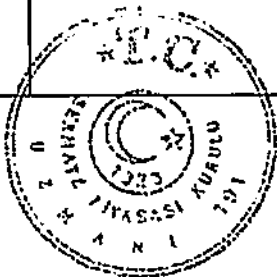
Satışların maliyeti %90'lık kısmı satışı yapılan Bodrum ve Tarabya projesi konutların maliyetleri ile gayrimenkul portföyünde yer alan bağımsız bölümlerin maliyetini yansıtmaktadır.



DENİZ YATIRIM 15  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Cad. No: 147/15  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271073/İc. Sic. No: 34544n  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 07510107300015

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Etiler Cad. No: 147/15 Kat: 22 34394  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271073/İc. Sic. No: 34544n  
Mersis No: 02750008021400013  
Ticaret Sicil No: 330 257  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

		<p><b>Genel Yönetim Giderleri</b> Şirketin genel yönetim giderleri personel giderleri, amortisman giderleri ve itfa payları, vergi, resim ve harçlar, seyahat giderleri, piyasa işlem görme giderleri, danışmanlık giderleri, sigorta giderleri, diğer, enerji giderleri, taşıma giderleri gibi kalemlerden oluşmaktadır.</p> <p><b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler</b> Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün değerlendirme gelirlerinden (değer düşüklüğü karşılıklarından) oluşmaktadır.</p> <p><b>Finansman Gelirleri ve Giderleri</b> Şirket'in finansman gelirleri banka mevduat faiz geliri vb. elde edilen gelirler ve kur farkı gelirlerinden, finansman giderleri ise finansal borçlanma faiz ve masrafları ile kur farkı giderlerinden oluşmaktadır.</p>																				
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Şirketin proforma finansal bilgileri bulunmamaktadır.																				
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Şirketin kar tahmini ve beklentisi bulunmamaktadır.																				
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.																				
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)</th> <th>Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)</th> <th>Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>( TL)</td> <td>31.Ara.20</td> <td>31.Ara.19</td> <td>31.Ara.18</td> </tr> <tr> <td>Dönen varlıklar</td> <td>628.309.112</td> <td>573.719.158</td> <td>71.737.928</td> </tr> <tr> <td>Kısa vadeli yükümlülükler</td> <td>584.173.991</td> <td>326.537.808</td> <td>109.671.004</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi</td> <td>44.135.121</td> <td>247.181.350</td> <td>(37.933.076)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Şirket'in 31.12.2020 itibarıyla aktif toplamı 1.053.516.529 TL olup, bunun 628.309.112 TL'si dönen varlıklardan oluşmaktadır. Dönen varlıklar içerisinde yer alan nakit ve nakit benzerleri toplamı 3.001.809 TL olup, kısa vadeli ticari alacakların toplamı ise 2.606.342 TL'dir. Şirket'in 31.12.2020 itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin toplamı 584.173.991 TL olup, bunun 289.444.117 TL'si kısa vadeli finansal borçlardan ve 263.680.156 TL'si kısa vadeli ticari borçlardan oluşmaktadır.</p> <p>31.12.2020 itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi 44.135.121 TL olup, net işletme sermayesi yeterlidir.</p>		Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)	( TL)	31.Ara.20	31.Ara.19	31.Ara.18	Dönen varlıklar	628.309.112	573.719.158	71.737.928	Kısa vadeli yükümlülükler	584.173.991	326.537.808	109.671.004	Net İşletme Sermayesi	44.135.121	247.181.350	(37.933.076)
	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)																			
( TL)	31.Ara.20	31.Ara.19	31.Ara.18																			
Dönen varlıklar	628.309.112	573.719.158	71.737.928																			
Kısa vadeli yükümlülükler	584.173.991	326.537.808	109.671.004																			
Net İşletme Sermayesi	44.135.121	247.181.350	(37.933.076)																			



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Cad. No: 141  
34394 Beşiktaş - İstanbul  
Vergi Sicil No: 270908/0000214  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 0291-0110-7830 0001

16

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Cad. No: 141 Beşiktaş - İstanbul  
Vergi Sicil No: 270908/0000214  
Mersis No: 0278000821400013  
Vicâret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 160.000.000 TL

**C. SERMAYE PİYASASI ARACI**

C.1 İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi

İhraç edilecek payların ISIN kodu TRADMRYO91Q4 'dir. İhraç edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Grubu Nama/ Hamiline	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Toplam Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
B/ Hamiline	Yoktur	250.000.000	%166,666666	1	250.000.000	166,67 %
<b>TOPLAM</b>		<b>250.000.000</b>	<b>%166,666666</b>		<b>250.000.000</b>	<b>166,67 %</b>

Şirket esas sözleşmesine göre yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere imtiyaz yaratılamaz. A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermek imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

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.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları sınırlandırılmamış olup, mevcut ortaklar sahip oldukları payların %166,666666 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.

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

Şirketin mevcut çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 150.000.000 TL olup, her bir payın nominal değeri 1 TL'dir. A grubu 5.000 adet ve B grubu 149.995.000 adet olmak üzere 50.000.000 adet pay bulunmaktadır.

Her bir payın nominal değeri 1 TL'dir.

C.4 Sermaye piyasası aracının

İhraç edilecek paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır. İhraç edilecek payların sağladığı haklar aşağıdaki gibidir:

- Kardan Pay Alma Hakkı (TEBZ maddesi 507, SPK Serm. Kan. m. 19, II-19.1)



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 17  
Büyükdere Cad. No:111 X 9  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
V.N. 2714/07A3 T.C. Sicil No: 38848  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 0275010197830100117

Büyükdere Cad. No:111 Kat:2/11394  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Zilyetlik No: V.D.:278 0000214  
Mersis No:0278000021400013  
Ticaret Sicil No:3102253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

	sağladığı haklar hakkında bilgi	<p>sayılı Kar Payı Tebliği)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği)</li> <li>• Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği)</li> <li>• Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507)</li> <li>• Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn madde 29, 30, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği)</li> <li>• Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)</li> <li>• Oy Hakkı (TTK madde 434, 435, 436, SPKn madde 30)</li> <li>• Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK madde 437, SPKn madde 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği)</li> <li>• İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445, 446, 451 Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2)</li> <li>• Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn madde 27)</li> <li>• Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439)</li> <li>• Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği)</li> <li>• Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)</li> <li>• İtfa geri satma hakkı (II-15.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği)</li> <li>• Dönüştürme Hakkı</li> </ul>
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 (B grubu) payları "DZGYO" işlem koduyla BIST Ana Pazar'da işlem görmektedir. Payları BIST'te 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. (BIST Kotasyon Yönergesi madde 41). Bu sermaye artırım sebebiyle ihraç ve halka arz edilecek B grubu paylar BIST Ana Pazar'da işlem görecektir.



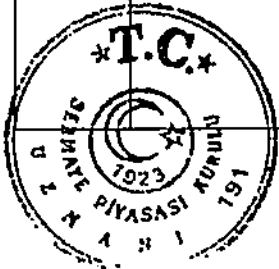
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. 18  
 Büyükdere Cad. No: 141 A 3  
 Kat: 3 34394 Beşiktaş - İstanbul  
 V. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 38844n  
 www.denizyati.com.tr  
 Mersis No: 0291011078300013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 3 34394  
 Esentepe - Şişli / İstanbul  
 Ziraatçılık Yolu V.D.: 278 08 0214  
 Mersis No: 027000002100013  
 Ticaret Sicil No: 38844n  
 Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

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 kurulda 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 kurulun onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Şirketin kârlılık durumunu,</li> <li>• Şirketin sermaye yapısı</li> <li>• Pay sahiplerimizin beklentileri,</li> <li>• Şirketin büyüme hedefi,</li> <li>• Şirketin piyasa değeri,</li> <li>• 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 kurula teklif edilmesi esasına dayalı bir "Kâr Dağıtım Politikası" benimsemiştir. <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> </li></ul>
-----	---------------------------------------	---

## D. RİSKLER

D. 1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p><b>Projelere/İnşaatlara İlişkin Öngörülmeyen Gelişmeler</b></p> <p>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><b>Sahip Olunan Gayrimenkullere İlişkin Riskler</b></p> <p>Şirket'in gayrimenkul portföyünün önemli bir bölümünün Muğla/Bodrum ve İstanbul/Tarayba yer alan gayrimenkul proje geliştirmelerinden oluşması nedeniyle yoğunlaşma riski bulunmakta olup, bu gayrimenkul projelerinde yaşanabilecek bir olumsuzluk Şirket'in finansal durumu ve faaliyet</p>
------	---	---

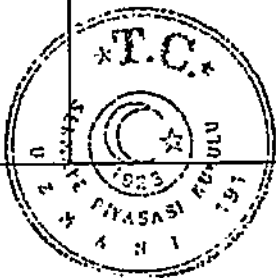


DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Çift. No:41 Kat:1  
Esentepe - Beşiktaş / İSTANBUL  
V.No:2013/1783 Tic. Sic. No:264440  
www.denizyati.com.tr  
Tic. Sic. No: 02915110-7830-0013

19

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Çift. No:141 Kat:1 34394  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 2780080000400013  
Mersis No:02780080000400013  
Ticaret Sicil No:30253  
Çıkarılmış Sermaye:160.000.000 TL

		<p>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><b>Gayrimenkul Satış Riski</b> 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><b>Jeopolitik riskler:</b> Ülkelerin korumacı politikaları ile artan ticaret savaşları, hem genel ekonomi hem de gayrimenkul sektörü açısından risk yaratabilir.</p> <p><b>Vergi avantajının kaldırılması riski:</b> Türkiye'de GYO'lar kurumlar vergisinden muaf olup, söz konusu muafiyet sektörün büyüme performansını destekleyen önemli unsurlardan biridir. Bu avantajın kaldırılması, sektör faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.</p> <p><b>Makroekonomik riskler:</b> Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün, büyüme, enflasyon, işsizlik ve tüketici güveni başta olmak üzere makroekonomik gelişmelere hassasiyeti yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, kişi başı milli gelirden azalışa ve gayrimenkul talebinde düşüşe neden olarak, sektörün büyüme performansı üzerinde aşağı yönlü risk oluşturabilir.</p>
D. 3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p><b>Sermaye Kazancı Riski</b> 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>Şirketin faaliyetlerine ilişkin sorunların oluşması, finansal sonuçların beklentilerin altında kalması ve makroekonomik ve siyasi gelişmeler, hisse performansına etki ederek yatırımcının satın aldığı paylara yapmış oldukları yatırımın tamamını veya bir kısmını kaybetmesine yol açabilir.</p> <p>Ortaklık paylarının ikincil piyasadaki fiyatı Şirket'in performansından bağımsız olarak piyasadaki genel bir düşüşten veya benzer menkul kıymet piyasalarındaki düşüşten etkilenebilir. Bu durum, Şirket pay fiyatının ve likiditesinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir.</p>



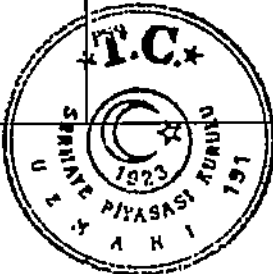
DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 20  
Büyükdere/Beşiktaş/İstanbul  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
V.No: 278/10783 Yic. Sic. No: 278440  
www.denizyatirim.com.tr  
Tic. Sic. No: 02781-0118-7830-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:2 34394  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 278/10783 Yic. Sic. No: 278440  
Mersis No: 0278008001400013  
Ticaret Sicil No: 278/10783  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

		<p><b>İhraç Edilen Payların Kar Payı Ödememesi Riski</b></p> <p>Sermaye Piyasası Kanunu'na göre halka açık anonim ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmamaktadır.</p> <p>Kar payı şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Bu bağlamda, zarar edilen yıllarda Şirket'in kar payı dağıtması zaten mümkün olmayacaktır. Kar payı dağıtılabilmesi için önce, geçmiş yıllar zararının kapatılması gerekmektedir. Şirket yönetimi dağıtılabilir kar olduğu dönemlerde genel kurul onayı ile kar dağıtabilir. Payları Borsa'da işlem gören anonim şirketler karını kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek veya nakden dağıtabilir. Ayrıca, Şirket'in yeterli karı olmayabilir veya genel kurul karın Şirket bünyesinde tutulup dağıtılmamasına karar verebilir. Sonuç olarak pay sahiplerinin kar payı alamama riski mevcuttur. Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler, sektör ve/veya Şirket'i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirket'in yönetsel ve finansal görünümüne bağlı olarak Şirket'in paylarının fiyatında düşüş yaşanabilir. Ayrıca borçlanma faizi ve döviz kuru hareketleri Şirket'in faaliyetlerinde ve dolayısıyla finansal sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir. Dolayısıyla yurt içi ve yurt dışı, ülke genelini etkileyen veya sektör/Şirket'e bağlı çeşitli risk faktörleri nedeniyle Şirket'in pay fiyatında olası düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar etmesi olasılık dahilindedir.</p>
--	--	--

## E. HALKA ARZ

<p>E. 1</p>	<p><b>Halka arza ilişkin ihraçının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</b></p>	<p>Halka arzda yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması halinde ihraççının elde edeceği gelir 250.000.000 TL'dir. Bu tutar yeni pay alma haklarının tamamının kullanılmaması, kalan payların borsada satılamaması veya kalan payların nominal bedelin üzerinde bir fiyattan borsada satılmasına bağlı olarak artabilir veya azalabilir.</p> <p>Halka arza ilişkin toplam maliyetin 870.000 TL olacağı tahmin edilmektedir. Toplam halka arz maliyetine ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu bağlamda pay başına maliyet yaklaşık 0,0035 TL olarak hesaplanmaktadır. Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak talepte bulunan yatırımcılar, işlem yaptıkları aracı kuruluş tarafından talep edilebilecek komisyon ve ücretlere tabidir.</p> <p>Yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması senaryosuna göre Şirketin sermaye artırımından elde edeceği net gelirin 249.130.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.</p>
-------------	---	--



DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 9  
 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
 V.No: 027800021400013 Tic. Sic. No: 273344  
 www.denizyati.com.tr  
 Mersis No: 0291001078300013

21

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
 Büyükdere Cad.No:141 Kat:9  
 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
 Ticaret Sicil No: 273344  
 Mersis No: 027800021400013  
 Ticaret Sicil No: 330 253  
 Çıkarılmış Sermaye: 110.000.000 TL

Tahmini Maliyet	TL
SPK Kurul Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	500.000
BİAŞ Kayıt Ücreti (%0,03+BSMV)	78.750
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 31.250 TL + BSMV)	13.125
Rekabet Koruma Fonu (%0,04)	100.000
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	157.500
İlan, Tescil ve Diğer	20.625
<b>Toplam</b>	<b>870.000</b>

E. 2a

Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi

Şirketimiz çıkarılmış sermayesinin 150.000.000 TL'den 400.000.000 TL'lik artış ile 250.000.000 TL'ye nakden artırılması ile yaklaşık 450.000 TL tutarındaki masraflar çıkarıldıktan sonra sağlanacak 249.130.000 TL'lik tahmini net gelir Şirketimiz projelerinin finansmanı sebebiyle oluşan kısa vadeli finansal borçların kapatılmasında ve Şirketimizin borçlanma aracı ihraç tutarlarının vadesi gelen kısmının geri ödemesinde kullanılacaktır.

Bu kapsamda, Sermaye artırımının tamamlanmasına müteakip, sermaye artırım masraflarından sonra elde edilecek net fonun tamamı, 31.12.2020 tarihli bakiyesi 176 milyon TL olan ve proje harcamaları çerçevesinde artan kısa vadeli banka kredilerinin karşılansında ve 31.12.2020 tarihli bakiyesi 113 milyon TL borçlanma aracı ihraç tutarının vadesi gelecek kısmının geri ödemelerinde kullanılacaktır. Kısa vadeli banka kredisinin ve borçlanma aracı ihraç tutarının geri ödenmesinde sıralama sermaye artırım fon girişinin tarihine göre yönetimimizce değerlendirilecektir.

Sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanılacağı belirtilen kısa vadeli banka kredisi vadesinin ve borçlanma aracı itfalarının sermaye artırım sürecinin tamamlanmasından önceye rastlaması nedeniyle, Şirketimizin ana sermayedarı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'den sermaye avansı niteliğinde, nakit ve herhangi bir vadeye bağlı olmaksızın, sermaye artırımında ortaya çıkacak nakit sermaye koyma borcundan mahsup edilmek ve Şirketimizin kısa vadeli banka kredileri ve borçlanma aracı ihraç tutarlarının vadesi gelecek kısımlarının geri ödemelerinde kullanılmak üzere nakit sermaye avansları alınmasına karar verilmiştir. Bu karar çerçevesinde, kullanılan sermaye avansı tutarı toplam 187.500.000 TL olup, alınan bu sermaye avansı tutarı ile toplam 184.687.783 TL kısa vadeli banka borcu ile vadesi gelen borçlanma aracı kupon ve itfa ödemesi yapılmıştır.

E. 3

Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları

Halka arz edilen paylar 250.000.000 TL nominal değerli B grubu hamiline paylar olup, mevcut payların %166,666666'sı kadardır. A ve B grubu tüm pay sahiplerine B grubu pay verilecektir. Hissedarların yeni pay alma hakları kısıtlanmıştır. Şirket'in pay sahipleri, sahip oldukları payların %166,666666'ında yeni pay alma



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 11  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
V.No:291101163 Tic Sic. No: 28446  
www.denizyatirim.com  
Mercek No: 0291-0110-7830-0013

22

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic Sic. No: 291101163 Tic Sic. No: 28446  
Vergi Sic. No: 0278000021400013  
Ticaret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

		<p>haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanımına izahnamenin 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 (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) 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 1 TL/1 Lot olup, Şirket için 1 lot 1 adet paya denk gelmektedir.</p> <p>Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ortaklar tarafından pay bedelleri, sermaye artırımında kullanılmak üzere, Denizbank A.Ş. Maslak Ticari Merkez İstanbul Kamu Finansmanı Şubesi nezdinde Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına açılan TR83001340000026683600003 IBAN no'lu özel banka hesabına yatırılacaktır.</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımından kalan paylar Borsa Birincil Piyasa'da halka arz edilecek olup, arz süresi 2 iş günü olarak belirlenmiştir. Halka arzın başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Satılmayan paylara ilişkin herhangi bir taahhüt verilmemiştir.</p> <p>Pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin, duyurulacak satış süresi içinde BİAŞ'ta işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.</p> <p>BİAŞ'ta işlem yapmaya yetkili aracı kurumların listesi BİAŞ (<a href="http://www.borsaistanbul.com">www.borsaistanbul.com</a>) internet sitesinde yer almaktadır.</p> <p>Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.</p>
E. 4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket paylarının halka arzından Şirket sermaye; aracılık hizmeti veren Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir. Yetkili kuruluş, Deniz GYO'nun hakim ortağıdır.
E. 5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ ihraççının ismi/unvanı  Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler	Sermaye artırımını suretiyle ihraç edilen yeni paylar Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından satışa sunulacaktır.  Dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhüt bulunmamaktadır.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 23  
Büyükdere Cad. No: 41 Kat: 5  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Vergi No: 34010783 Tic. Sic. No: 258940  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 02910140-7830-0013

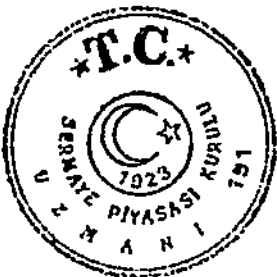
DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 5 34394  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 278008008000214  
Mersis No: 02780080001400013  
Ticaret Sicil No: 278008008000214  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

	<b>hakkında bilgi</b>	
E. 6	<p><b>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b></p> <p><b>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b></p>	<p>Mevcut hissedarların yeni pay alma haklarını %166,666666 oranında kullanacakları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1,00 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin tutarı -0,92493 TL ve yüzdesi %-37,35'tir.</p> <p>Mevcut hissedarların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile 28.03.2021 tarihi itibarıyla hesaplanan mevcut ortaklar için 1,00 TL nominal değerli paylar için sulanma etkisi tutarı -0,00160 TL ve yüzdesi %-0,06, yeni ortaklar içinse 1,00 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin tutarı -0,00519 TL ve yüzdesi %-0,21'dir.</p>
E. 7	<b>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</b>	Talepte bulunan yatırımcıların katlanacağı maliyetler; talepte buldukları yatırım kuruluşunun hesap açma ücreti, aracılık komisyonu, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka yatırım kuruluşundaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi, BSMV ve yatırım kuruluşu tarafından yasal durumlar dâhilinde alınabilecek diğer ücretlerden oluşacaktır.

### 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cd. No:141 Kat:2  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
V.No:28103/0005 Tic Sic No:34440  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291001079300013

24

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:2 No:34394  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.:278 Kat:08 No:0214  
Mersis No:0278008011400013  
Ticaret Sicil No:330253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

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	Özkan YILDIRIM - Sorumlu Denetçi, SMMM
	Üye Olduğu Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

#### 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in bireysel finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları ([www.denizgyo.com.tr](http://www.denizgyo.com.tr)) ve ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) internet sitelerinde yer almaktadır. Şirket'in son üç yıla ait bağımsız denetimden geçmiş bireysel finansal tablolarından seçilmiş finansal bilgiler aşağıdaki gibidir:

#### Önemli Bilanço Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Finansal durum tablosu	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel
Nakit ve nakit benzerleri	3.001.809	25.013.066	23.484.327
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.606.342	666.417	1.238.618
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	216	7.862	287
Stoklar	620.386.624	514.771.103	--
Peşin ödenmiş giderler	2.314.121	33.260.710	47.014.696
<b>Toplam dönen varlıklar</b>	<b>628.309.112</b>	<b>573.719.158</b>	<b>71.737.928</b>
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.041	1.041	1,041
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	355.990.000	218.679.805	202.001.230
Stoklar	-	-	259.163.048
Maddi duran varlıklar	6.552.646	2.436.500	337.059
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-
Diğer duran varlıklar	62.663.730	54.061.614	30.086.202
<b>Toplam duran varlıklar</b>	<b>425.207.417</b>	<b>275.178.960</b>	<b>491.588.580</b>
<b>Aktif Toplamı</b>	<b>1.053.516.529</b>	<b>848.898.118</b>	<b>563.326.508</b>



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:141/3  
Eski Büyükdere - Sarıyer - İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 278/008 0214  
Mersis No: 027800801400013  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 027800801400013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394  
Eski Büyükdere - Sarıyer / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.:278/008 0214  
Mersis No:027800801400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

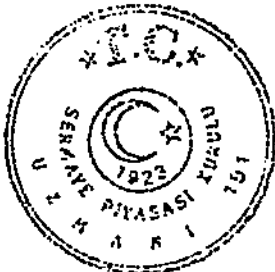
Kısa vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara borçlanmalar	176.421.123	659.294	807.140
- İlişkili olmayan taraflardan borçlanmalar	113.022.994	312.744.285	97.293.322
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	993.558	862.613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

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

<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>371.461.403</b>	<b>264.843.978</b>	<b>248.674.255</b>
-----------------------------	--------------------	--------------------	--------------------

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

<b>Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar</b>	<b>1.053.516.529</b>	<b>848.898.118</b>	<b>563.326.508</b>
--	----------------------	--------------------	--------------------



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 26  
Büyükdere Cad. No: 11 Kat: 5  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
V.No: 41271/1763 Tic. Sic. No: 288443  
www.denizyatiirim.com.tr  
Mersis No: 0291011073300013

DENİZ YATIRIM MENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 11 Kat: 5 34394  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Zirvecilikuyu V.D.: 277 008 0214  
Mersis No: 027800821400013  
Ticaret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

## Peşin Ödenmiş Giderler

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

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

## Stoklar

Tamamlanmamış konut projeleri, finansal tablolara maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değer (rayiç değer, satış tutarı) düşük olanı ile yansıtılmıştır.

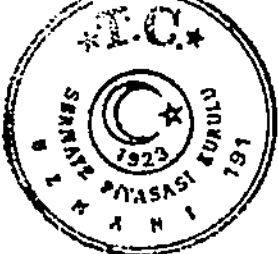
Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevkiinde toplam 23.768,38 m2 alanda Ataman Turizm ve Ticaret A.Ş. ile "Arsa Devri Karşılığı Kar Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır.

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, 5 parselde (Eski 928 ada, 3 parsel) kayıtlı yüzölçümü 4.469,75 m2 olan gayrimenkulün mülkiyet sahibi Gündem Otel Turizm A.Ş.'nin mevcut ortaklarının ortaklık paylarının tamamı (%100'ü), 48 ay vadeli toplam 6.348.160 Avro alım bedeli üzerinden satın almıştır.

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

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

Sözleşme süreci boyunca Denizbank A.Ş.'ye yapılacak olan ödemeler, ödeme tarihlerinde geçerli olacak döviz kurları ile değil, sözleşmede belirlenmiş ve sabitlenmiş olan döviz kurlarından gerçekleştirilecektir. Bu nedenle, sözleşme kendi içinde bir forward türev işlem barındırmaktadır. Söz konusu işlemin yarattığı gerçeğe uygun değer farkı da ticari borçlar kaleminin içinde muhasebeleştirilmektedir. 31.12.2020 itibariyle sözleşme gereği herhangi bir ödeme yapılmamıştır.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 27  
Büyükdere Cad. No:15 Kat:9  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Vergi Sicil No:110743/İT. Sicil No:382440  
www.denizyatiirim.com.tr  
Tic. Sicil No: 0291/0110/7530-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:9 No:394  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.:278 0110 0214  
Mersis No:027800802100013  
Ticaret Sicil No:310 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

## Kısa Vadeli Borçlanmalar

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

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

## Ticari Borçlar

Geliştirilmekte olan projeler kapsamında oluşan maliyetler için ödenecek tutarlardır.

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde proje geliştirmek üzere, bu parseller üzerindeki Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile tesis edilmiş hak ve yükümlülükler ilişkili taraf DenizBank A.Ş. ile imzalanan 14 Mart 2018 tarihli devir sözleşmesi ile 48 ay vadeli 47 milyon Amerikan Doları karşılığı devir alınarak "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, sözleşme hükümlerinin bir saklı türev ürün ortaya çıkarması sonucu doğrultusunda, ana sözleşmedeki nakit akışlarının ilgili türev işlem dolayısı ile önemli bir şekilde etkilendiğini değerlendirilerek, ana sözleşme ve saklı türev ürünü ayrıştırılmamış ve finansal yükümlülük "Gerçeğe Uygun Değer Değişimi Kâr veya Zarara Yansıtılan" olarak tanımlama seçeneği kullanılarak ölçülmüştür. Söz konusu işlem saklı türev ürünü ile birlikte ele alındığında herhangi bir döviz pozisyonu yaratmamaktadır.

## Önemli Gelir-Gider Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Mahallesi No:41 Kat:8  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
V.No:281010783 Tic. Sic. No:348440  
www.denizyol.com.tr  
MERSİS No: 029101078300013

28

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Mahallesi Cad.No:141 Kat:8 No:34394  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Ziraatçılık Yolu V.D.:278 D.B.0214  
MERSİS No:0278008027400013  
Ticaret Sicil No:348440  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

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

### Satış Gelirleri

Şirket'in satış gelirlerinin %88'lik kısmı Bodrum ve Tarabya projesi konut satış gelirlerinden ve portföyünde yer alan bağımsız bölümlerin kiralamalarından elde edilen kira gelirinden oluşmaktadır.

### Satışların Maliyeti

Satışların maliyeti %90'lık kısmı satışı yapılan Bodrum ve Tarabya projesi konutların maliyetleri ile gayrimenkul portföyünde yer alan bağımsız bölümlerin maliyetini yansıtmaktadır.

### Genel Yönetim Giderleri

Şirketin genel yönetim giderleri personel giderleri, amortisman giderleri ve itfa payları, vergi, resim ve harçlar, seyahat giderleri, piyasa işlem görme giderleri, danışmanlık giderleri, sigorta giderleri, diğer, enerji giderleri, taşıma giderleri gibi kalemlerden oluşmaktadır.

### Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

### Esas faaliyetlerden diğer giderler

Şirketin Stokları içerisinde yer alan Le Chic Tarabya projesinin 2020 yılı içerisinde İstanbul gayrimenkul piyasasında yaşanan dalgalanma sebebiyle piyasa koşullarına yilonunda oluşan değer düşüklüğü karşılığında oluşmaktadır.

### Finansman Gelirleri ve Giderleri

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

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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler/Beşiktaş Cad. No:141/K:5  
Etiler/Beşiktaş Sekt. - İSTANBUL  
V.N.1294411078376 Sic. No:3182440  
www.denizyatirim.com.tr  
Tic. Sic. No: 0291101107830-0013

29

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:5 No:34394  
Etiler/Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.:278 028 0214  
Tic. Sic. No:027800802/400013  
Ticaret Sicil No:300 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	3.001.809	25.013.066	23.484.327
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	976.376.624	733.450.908	461.164.278
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-	-
	Diğer varlıklar		74.138.096	90.434.144	78.677.903
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.3/p	1.053.516.529	848.898.118	563.326.508
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	289.692.507	313.635.449	98.243.442
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	371.461.403	264.843.978	248.674.255
	Diğer kaynaklar		392.362.618	270.418.691	216.329.241
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(p)	1.053.516.529	848.898.118	563.326.508
	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	3.000.917	24.922.441	23.439.779
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	-
C2	İşletmesi şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	3.125.000	3.125.000	3.145.000



DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
 Büyükdere Cad. No: 41 Kat: 3  
 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
 V.No: 27004/763 T. Sic. No: 268440  
 www.denizyati.com.tr  
 Mersis No: 0291001076300013

30

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394  
 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
 Ziraatçılıkuyu V.D.:27004/008 0214  
 Mersis No:0278005001400013  
 Ticaret Sicil No:330 253  
 Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	3.001.809	25.013.066	23.484.327

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	Asgari/Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	0%	0%	0%	Azami %10
2. Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%93	%86	%82	Asgari %51
3. Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0	%3	%4	Azami %49
4. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	0%	0%	0%	Azami %49
5. Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/ç	0%	0%	0%	Azami %20
6. İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	0%	0%	0%	Azami %10
7. Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%79	%120	%41	Azami %500
8. Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0	%3	%4	Azami %10
9. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%0	%3	%4	Azami %10

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

## 5. RİSK FAKTÖRLERİ

### 5.1 İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

#### 5.1.1. Gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması

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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 31  
Büyükdere Cad. No 141/29  
Etiler/Şişli/İSTANBUL  
V.No:2910/10783 Tic Sic No:388440  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 0271-07110-7830-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141/29 Kat:22 34394  
Etiler/Şişli/İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D. No:78 008 0214  
Mersis No:02780078021400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye 150.000.000 TL

### 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 alınamaması 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 alış veriş merkezlerinde yer alan bağımsız bölümlerden oluşması nedeniyle yoğunlaşma riski bulunmakta olup, bu gayrimenkullerde yaşanabilecek bir olumsuzluk Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

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

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

### 5.1.4. Proje geliştirmek için uygun arsaların bulunamaması

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

### 5.1.5. Mevzuata uyum konusunda karşılaşılabilecek riskler

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

### 5.1.6. Nitelikli kadronun devamlılığı

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

### 5.1.7. Hukuki davalarla karşılaşma riski

Şirket, hâlihazırda faaliyetlerini yürütmesini 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.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 32  
Büyükdere Cad. No:141/3  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
V.No:000000783 T.C./ Sic. No: 188448  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 0291-01107830-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141/3 Kat:22 34394  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270800/0021400013  
Mersis No:0278000021400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermayo:150.000.000 TL

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

### 5.2.3. İzinler

Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaatı, 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 göreceği paylara ilişkin likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde böyle bir piyasanın devam edeceğine dair bir garanti bulunmamaktadır.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 33  
Büyükdere Cad. No:141 Kat:9  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Vergi No:298773 Tic. Sic. No:28448  
www.denizyatirim.com.tr  
MERSİS No:0291001078300013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:9 No:22 34394  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214  
Mersis No:027800821400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

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 payına ilişkin riskler

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 dağıtılabılır kar olduğu dönemlerde genel kurul onayı ile kar dağıtabilir. Payları Borsa'da işlem gören anonim şirketler karını kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek veya nakden dağıtabilir. Ayrıca, Şirket'in yeterli karı olmayabilir veya genel kurul karın Şirket bünyesinde tutulup dağıtılmamasına karar verebilir. Sonuç olarak pay sahiplerinin kar payı alamama riski mevcuttur.

### 5.4. Diğer riskler

#### 5.4.1. Likidite riski

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

#### 5.4.2. Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir.

Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz / değişken faiz", "kısa vade / uzun vade" ve "TL / yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.



DENİZ YATIRIM 34  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Rüyüköy Cad. No:14/K:9  
Etiler/Beşiktaş/34384 Şişli - İSTANBUL  
V.No:27800/07837 E. Sic. No:368440  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 0224-0110-7830-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Etiler/Beşiktaş Cad.No:141 Kat:22 34394  
Etiler/Beşiktaş - Şişli - İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214  
Mersis No:027800021400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

#### 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 alınarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

#### 5.4.4. Döviz kuru riski

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

#### 5.4.5. Sermaye risk yönetimi

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

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

#### 5.4.6. Diğer riskler:

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

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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No 141/109  
Etiler Kat: 4/394 S/1 - BEŞİKTAS  
V.No: 010110783 Y. Sic. No: 388440  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0270-0140-7830-0013

35

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394  
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.: 78 008 0214  
Mersis No:0270014001400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

## 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

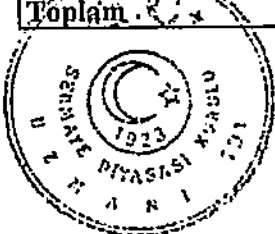
#### 6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

### 6.2. Yatırımlar

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

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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:141 K:3  
Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
V.No:2910/1783 Tic. Sic. No:331440  
www.denizyatiirim.com.tr  
Mersis No: 0291-0110-78300013

36

DEJİZ GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:3 34394  
Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
Etiler Cincirlikuyu V.D.:278 003 0214  
Mersis No:0278008021000013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

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

Yatırımlar	Coğrafi Konum	Mevcut Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
Le Chic Bodrum	Muğla/Bodrum	423.073.440	% 99	Borçlanma aracı ihracı, Banka Kredileri ve Satışlar (Alman Avanslar)
Le Chic Tarabya	İstanbul/Sarıyer	253.236.624	% 99	Özkaynak, Borçlanma aracı ihracı ve Banka Kredileri

**Le Chic Bodrum**

Le Chic Bodrum projesinin, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevkiinde 928 ada 2 parselde yer alan 42 adet ve 929 ada 3 parsel yer alan 31 adet olmak üzere toplam 73 adet "Tatil Villası" niteliğindeki bağımsız bölümden oluşan kısmının 30.12.2020 tarihli değerlendirme raporuna göre değeri 443.704.000 TL, 928 ada 2 parsel ile 929 ada 3 parselde yer alan "Otel" niteliğinde 2 adet bağımsız bölümden oluşan Otel kısmının 30.12.2020 tarihli değerlendirme raporuna göre değeri 150.500.000 TL ve 928 ada 5 parsel üzerinde yer alan "Tatil Villası" niteliğindeki 17 adet bağımsız bölümden oluşan Le Chic Bodrum projesinin 30.12.2020 tarihli değerlendirme raporuna göre değeri 97.150.000 TL'dir.

**Le Chic Tarabya**

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ile geliştirilen gayrimenkul projesi 2020 yılı içerisinde tamamlanmıştır. Sözleşme kapsamında kat karşılığı verilecek olan gayrimenkuller yıl içerisinde teslim edilmiş, Şirket adına tescil edilen gayrimenkullerden 1 adeti satılmıştır. Şirket adına tescil edilen 84 adet bağımsız bölümlerin 30.12.2020 tarihli değerlendirme raporuna göre 31.12.2020 tarihi itibarıyla değeri 371.650.000 TL'dir. (Satış sonrası kalan 83 adet bağımsız bölümün değeri 367.150.000 TL)

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

Yoktur.

**7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

**7.1. Ana faaliyet alanları**

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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 2  
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL  
Vergi No: 33011783 Tic. Sic. No: 388440  
Mersis No: 02910011078300013

37

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394  
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 33011783 Tic. Sic. No: 388440  
Mersis No: 02780000021400013  
Ticaret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL

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

Hasılat (TL)	31.12.2020	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Tarabya Projesi satış geliri	123.917.537	34	-	-	-	-
Bodrum Projesi satış geliri	199.030.847	54	-	-	-	-
Gayrimenkul satış geliri	27.100.000	7	1.575.935	9	-	-
Kira geliri	16.664.904	5	15.168.119	91	14.372.113	99,9
Diğer gelirler	95.426	0	212.059	1	28.658	0,1
İadeler	-	-	(296.489)	(1)	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>366.808.714</b>	<b>100</b>	<b>16.659.624</b>	<b>100</b>	<b>14.400.771</b>	<b>100</b>

Tarabya Projesi satış geliri, Le Chic Tarabya projemiz kapsamında üretilen 84+72 toplam 156 adet bağımsız bölümden, projenin "Kat karşılığı" modelinde olması sebebiyle, projenin tamamlanması ile kat hak sahiplerine teslim edilen 72 adet bağımsız bölümünün ve ayrıca satışı yapılan 1 adet bağımsız bölümün satış gelirlerinden oluşmaktadır.

Bodrum Projesi satış geliri, Le Chic Bodrum projemiz kapsamında üretilen 95 adet bağımsız bölümden 31.12.2020 tarihi itibariyle satılan 30 adet bağımsız bölümün satış gelirlerinden oluşmaktadır.

Gayrimenkul satış geliri, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 46477 ada 1 parselde kayıtlı, C Blokta konumlu 24 adet bağımsız bölümün satış gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in 2020, 2019 ve 2018 yıllarında oluşan sırasıyla 16.664.904 TL, 15.168.119 TL ve 14.372.113 TL tutarındaki kira gelirleri Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde yer alan İstanbul Bahçeşehir AVM, Karaköy Binası ile Ankara Eryaman Göksu AVM, Metrokent Çarşı ve Eryaman Okul Binalarında yer alan bağımsız bölümlerin kiralamalarından elde edilmiştir.

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

**7.2. Başlıca sektörler/pazarlar**

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

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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:141 Kat:9  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
V.Nö:15/10783 Tic. Sic. No:365140  
www.denizyatirim.com  
Tic. Sic. No: 0291-0110-7830-0013

38

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:9 No:22 34394  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Mincirlikuyu V.D.:27 Kat:10 No:008 0214  
Mersis No:027800021400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye:140.000.000 TL

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

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

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

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

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

### Sektörde Yeni Dönem Öngörülleri

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

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

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

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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi No: 141 Kat: 8  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
V.N. 2910143783 Tic. Sic. No: 283440  
www.denizyatirim.com.tr  
Tic. Sic. No: 029101407830-0013

39

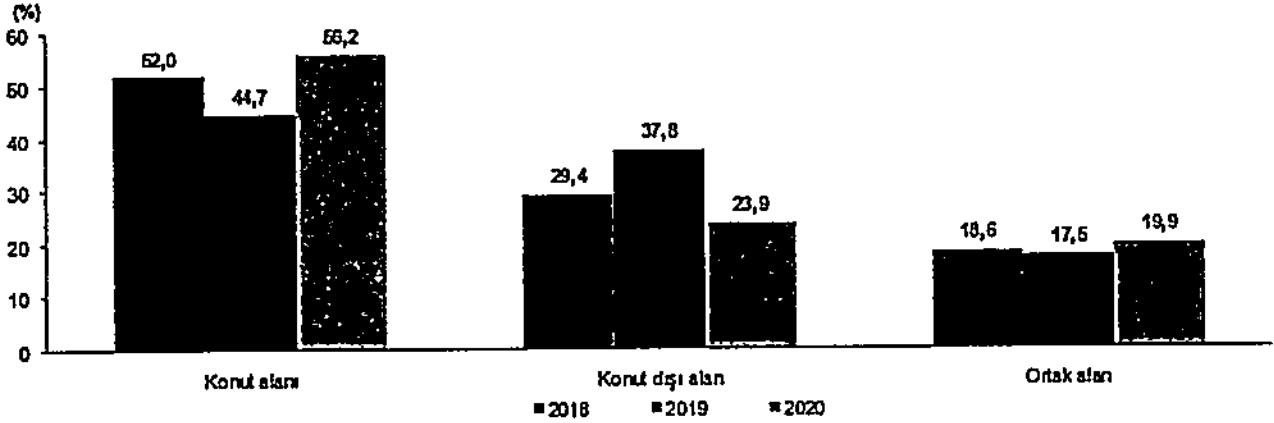
DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214  
Mersis No:027800021400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye:100.000.000 TL

## Sektörel Veriler

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

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 40,7 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 17,3 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 14,4 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

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



2020 yılının ilk dokuz ayında yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına bakıldığında en yüksek paya 53,0 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 4,7 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

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

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

2020 yılının ilk dokuz ayında yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına bakıldığında en yüksek paya 66,4 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,9 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

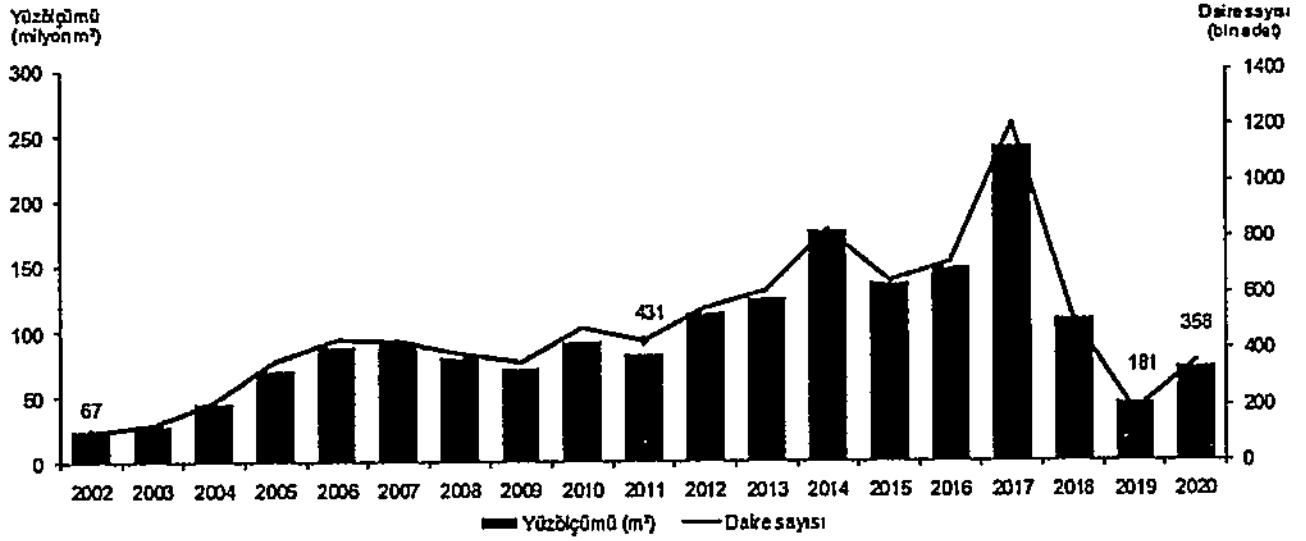


DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No 141 Kat: 9  
Piyade Cad. No 194 Şişli / İSTANBUL  
Vergi No: 110783 Tic. Sic. No: 284440  
www.denizyatirim.com.tr  
Tic. Sic. No: 0291-8416-7830-0013

40

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:9 No:22 34394  
Etiler / Şişli / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.:27 Kat:008 0214  
Mersis No:0278007021400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye:100.000.000 TL

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



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

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

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020

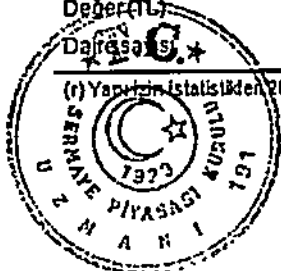
	2020	2019 <sup>(1)</sup>	2018 <sup>(1)</sup>	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 529	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	86 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	160 385 425 115	-15,3	13,0
Daire sayısı	423 733	545 006	614 161	-22,3	-11,3

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

Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

	2020	2019 <sup>(1)</sup>	2018 <sup>(1)</sup>	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

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

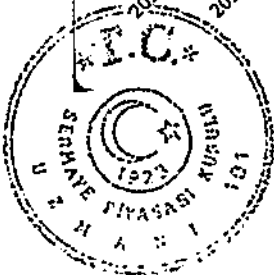
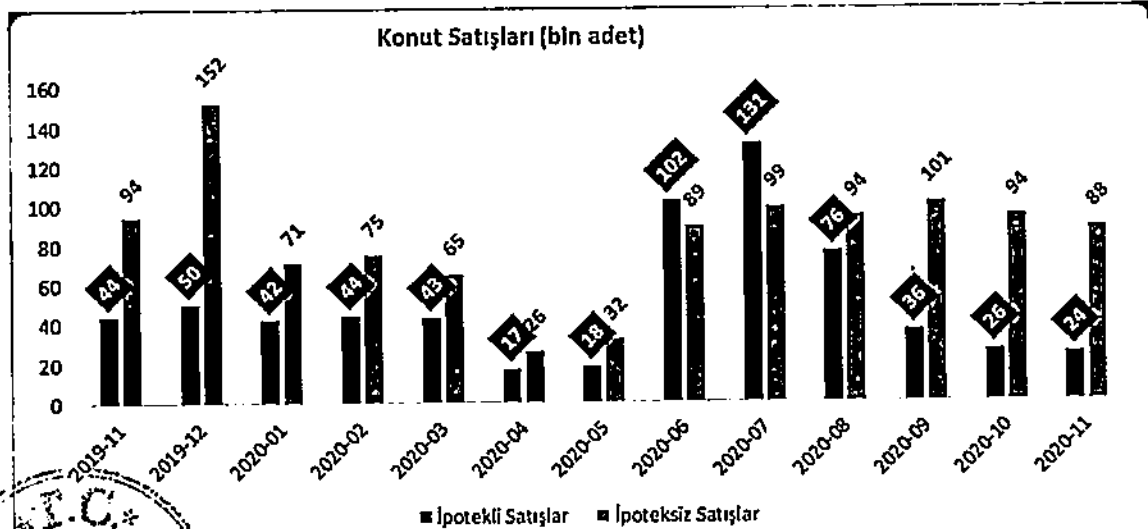
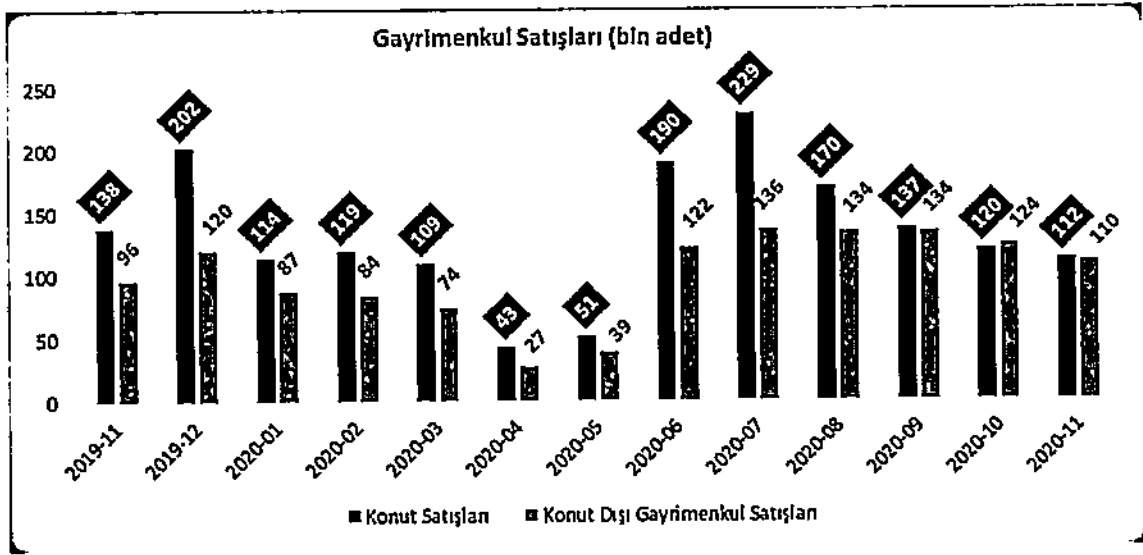


DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 41  
Bağcıbaşı Cad. No: 41 Kat: 3  
Vergi No: 34394 Sicil No: 278002  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291001078300013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Cad. No: 141 Kat: 2 34394  
Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.: 278 008 0214  
Mersis No: 0278008001400013  
Ticaret Sicil No: 278 030 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

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

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



**DENİZ YATIRIM**  
**MENKUL KIYMETLER A.Ş.**  
 Şişli/Beşiktaş No:41 Kat:3  
 ESTİMEK 10554 SİST. İSTANBUL  
 V.No:19/10783 Tic. Sic. No:183440  
 www.denizyatirim.com.tr  
 Tic. Sic. No: 029100007830-0013

42

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Büyükdere Cad.No:141 Kat:3 No:3394  
 Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL  
 T.C. Ticaret Sicil V.D.:278 000 0214  
 Mersis No:027800802000013  
 Ticaret Sicil No:3390 253  
 Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

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

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

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

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

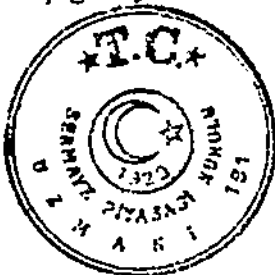
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2020 yılı Ekim ayında yıllık bazda konut fiyatlarında İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla %27,3, 29,1 ve 28,9 oranlarında artış yaşandığı görülmektedir.

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

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

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

Borsa İstanbul’da işlem gören 33 GYO şirketinin, 16.03.2021 tarihli piyasa değerleri ve en son açıklanmış konsolide olmayan finansal tablolara göre toplam öz kaynak ve aktif büyüklükleri aşağıda yer almaktadır.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141 K: 9  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
V.M.K. (Tic. Sic. No: 292240)  
www.denizyirim.com.tr  
Tic. Sic. No: 0291011078000013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141 K: 9  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 292240  
Mersis No: 027800801400013  
Ticaret Sicil No: 30 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

Adı	Kodu	Piyasa Değeri, milyon TL	Toplam Aktifler, milyon TL	Ana Ortaklık Özkaynaklar, milyon TL
		16.03.2021	2020/12	2020/12
Atakule G.M.Y.O.	AGYO	873	528	493
Akfen G.M.Y.O.	AKFGY	1,578	2,904	694
Akmerkez G.M.Y.O.	AKMGY	2,523	266	240
Akiş G.M.Y.O.	AKSGY	1,903	6,105	3,607
Alarko G.M.Y.O.	ALGYO	1,687	1,827	1,810
Ata G.M.Y.O.	ATAGY	148	87	35
Avrasya G.M.Y.O.	AVGYO	423	242	241
Doğuş G.M.Y.O.	DGGYO	3,240	1,963	623
Deniz G.M.Y.O.	DZGYO	938	1,054	371
Emlak G.M.Y.O.	EKGYO	9,234	27,679	14,522
Halk G.M.Y.O.	HLGYO	3,347	3,515	2,926
İdealist G.M.Y.O.	IDGYO	121	30	14
İş G.M.Y.O.	ISGYO	2,359	5,225	4,131
Kiler G.M.Y.O.	KLGYO	1,581	1,852	1,215
Körfez G.M.Y.O.	KRGYO	463	166	120
Martı G.M.Y.O.*	MRGYO	301	921	404
Mistral G.M.Y.O.	MSGYO	659	265	257
Nurol G.M.Y.O.	NUGYO	4,289	1,640	330
Özderici G.M.Y.O.	OZGYO	575	465	415
Özak G.M.Y.O.	OZKGY	2,031	5,875	3,494
Panora G.M.Y.O.	PAGYO	574	958	933
Pera G.M.Y.O.	PEGYO	354	126	74
Peker G.M.Y.O.	PEKGY	577	508	389
Reysaş G.M.Y.O.	RYGYO	1,346	3,480	2,108
Sinpaş G.M.Y.O.	SNGYO	4,453	5,807	712
Servet G.M.Y.O.	SRVGY	6,131	2,633	1,601
Trend G.M.Y.O.	TDGYO	270	69	51
Torunlar G.M.Y.O.	TRGYO	3,780	13,711	8,771
T.S.K.B. G.M.Y.O.	TSGYO	2,925	603	465
Vakıf G.M.Y.O.	VKGYO	1,716	2,929	1,444
Yeni Gimat G.M.Y.O.	YGGYO	2,476	2,235	2,203
Yeşil G.M.Y.O.	YGYO	423	2,090	-188
Yapı Kredi Koray G.M.Y.O.	YKGYO	242	97	82
<b>Toplam</b>		<b>63,538</b>	<b>97,856</b>	<b>54,589</b>

\*NOT: Martı GYO'nun 2020/09 mali verileri gösterilmektedir.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 2  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
V.No: 270978/3 Tic. Sic. No: 288440  
www.denizyatiirim.com.tr  
Mersis No: 029100103000013

44

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:2 4394  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Mürcirilikuyu V.D.:278 00 0214  
Mersis No:0278008021000013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermayo:150.000.000 TL

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 (TL)	31.12.2020	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Tarabya Projesi satış geliri	123.917.537	34	-	-	-	-
Bodrum Projesi satış geliri	199.030.847	54	-	-	-	-
Gayrimenkul satış geliri	27.100.000	7	1.575.935	9	-	-
Kira geliri	16.664.904	5	15.168.119	91	14.372.113	99,9
Diğer gelirler	95.426	0	212.059	1	28.658	0,1
İadeler	-	-	(296.489)	(1)	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>366.808.714</b>	<b>100</b>	<b>16.659.624</b>	<b>100</b>	<b>14.400.771</b>	<b>100</b>

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.

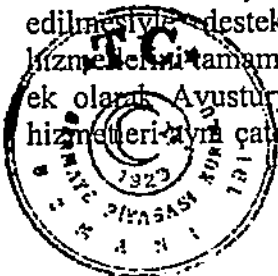
7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler  
Yoktur.

## 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 edilmesinde 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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Cad. No:12 Kat:9  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
V.N:220110743 Tic. Sic. No:34246  
www.denizyatirim.com.tr  
Tic. Sic. No: 0291-0710-7338-0043

DENİZ YATIRIM MENKUL YATIRIM ORT.A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:2 34394  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 273008 0214  
Tic. Sic. No: 0278008 21400013  
Ticaret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

Hizmetler Grubu (DFHG)'nu kurmuştur. Diğer yandan, 1 Temmuz 2013 itibarıyla Citi'nin Türkiye'deki Bireysel Bankacılık Bölümü'nü, 600 binden fazla müşteri ve 1.400'e yakın çalışanı ile devralmıştır.

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

DenizBank Finansal Hizmetler Grubu'nda DenizBank'ın yanı sıra beş yerli, üç uluslararası finansal iştirak ile altı yerli finansal olmayan iştirak ve Bahreyn'de bir şube bulunmaktadır. DenizYatırım, Deniz GYO, DenizPortföy Yönetimi, DenizLeasing, DenizFaktoring, Intertech, DenizKültür, Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret, Hızlıhede 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 YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 46  
Büyükdere Cad. No: 121 Kat: 4  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 27910 / 10783 Tic. Sic. No: 278440  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291011078300013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22 34394  
Nispetiye - Şişli / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 27910 / 10783 Tic. Sic. No: 278440  
Mersis No: 027800021400013  
Ticaret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

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.	Radyo 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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Caddesi No: 144 Kat: 9  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
V.No: 2610710783 Tic Sic. No: 272540  
www.denizyatirim.com.tr  
Tic Sic. No: 0291-0119-7830-0013

47

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat: 9 B4394  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Zirvecilikuyu V.D.:278 013 0214  
Mersis No:027800802400013  
Ticaret Sicil No:340 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

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

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

Gelirler (TL)	Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
<b>İlişkili taraflardan kira gelirleri</b>				
DenizBank	Kiralama İşlemi	567.632	855.102	1.395.931
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.	Kiralama İşlemi	-	-	1.650.000
<b>Toplam</b>		<b>567.632</b>	<b>855.102</b>	
<b>İlişkili taraflardan faiz gelirleri</b>				
DenizBank	Mevduat	1.509.101	3.191.338	615.702
<b>Toplam</b>		<b>1.509.101</b>	<b>3.191.338</b>	<b>615.702</b>
<b>İlişkili taraflardan diğer gelirler</b>				
Deniz Finansal Kiralama A.Ş.			453	-
<b>Toplam</b>			<b>453</b>	<b>-</b>



**DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.**  
 Büyükdere Cad. No: 141/K:9 Kat: 8  
 Etiler - Beşiktaş - İstanbul  
 V.No: 28101/0783 Tic. Sic. No: 28440  
 www.denizyirim.com.tr  
 Mersis No: 0291011078300013

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Büyükdere Cad.No:141 Kat:8  
 Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL  
 V.No:28101/0783 Tic.Sic.No:28440  
 Mersis No:027800821400013  
 Ticaret Sicil No:330 253  
 Çıkarılmış Sermayo:150.000.000 TL

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

## 9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

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

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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 49  
Büyükdere Cad. No: 71 Kat: 4  
K:5 D:41 331 Şişli İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 27110783 Tic. Sic. No: 27110783  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291010078300013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:2 No:34394  
Etiler - Şişli / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.:2780080214  
Mersis No:027800821400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

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

İL	İLÇE	ADA	PARSEL	Toplam Bağımsız Bölüm		m2		Kiralanan Bağımsız Bölüm	
İstanbul	Bahçeşehir 3. Cadde AVM	265	6	12	adet	3.035	m2	12	adet
		268	1	17	adet	2.854	m2	17	adet
		267	3	13	adet	958	m2	13	adet
<b>Toplam</b>				<b>42</b>	<b>adet</b>	<b>6.400</b>	<b>m2</b>	<b>42</b>	<b>adet</b>
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
<b>GENEL TOPLAM</b>				<b>116</b>	<b>adet</b>	<b>24.416</b>	<b>m2</b>	<b>96</b>	<b>adet</b>

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

31.12.2020 tarihi itibariyle Şirket'in geliştirmekte olduğu gayrimenkul projelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

### Stoklar

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Tamamlanmamış Konut Projeleri (*)			
Bodrum Projesi	253.236.624	205.820.779	74.144.630
Tarabya Projesi	367.150.000	308.950.324	185.018.418
<b>Toplam</b>	<b>620.386.624</b>	<b>514.771.103</b>	<b>259.163.048</b>

(\*) Konut projeleri, finansal tablolara maliyetin veya net gerçekleşebilir değer (rayiç değer, satış tutarı) düşük olanı 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.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere 234 No:141 Kat:9  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Vergi No: 40783 Tic. Sic. No: 28440  
www.denizyatirim.com.tr  
Tic. Sic. No: 02970116-7830-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:2 34394  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 278008 008 0214  
Mersis No: 0278008321400013  
Ticaret Sicil No: 2330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

## İstanbul-Bahçeşehir Avm

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken 1.755 m<sup>2</sup>'lik kısımda T.E.K. lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. (Başlama Tarih: 02.10.1990, Bitiş Tarih: 02.09.1990 - Süre: -) Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 118,56 m<sup>2</sup>'lik kısımda 49 yıllığına irtifak hakkı vardır. (Başlama tarih: 9 Kasım 2007, Bitiş Tarih 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-15.12.2012)

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken 1.508 m<sup>2</sup>'lik kısımda T.E.K. lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. (Başlama Tarih: 2 Ekim 1990, Bitiş Tarih: 2 Ekim 1990 - Süre: -)

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

H Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15 yıl müddetle (Başlama Tarihi 21.06.2007) ve 5.370.000 TL bedel karşılığında kira şerhi vardır (10 yıllık süre) (Başlama tarihi 7 Nisan 2017).

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

Şirketin 2020 yılı değerlendirme raporlarını hazırlayan kuruluşlar aşağıdaki gibidir:

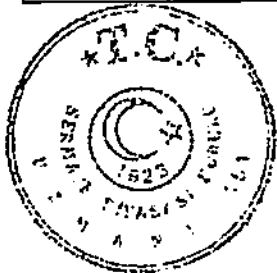
- İstanbul Bahçeşehir AVM için Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.,
- İstanbul Karaköy Binası için Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.,
- Ankara Göksu AVM için Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,
- Ankara Metrokent Çarşı için Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.,
- Ankara 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.,



DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş. 51  
Rüyaköy Cad. No:141 K:8  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
V.No:2010110783 Tic. Sic. No:222440  
www.denizyatin.com.tr  
Mersis No: 0291-7170-7830-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Rüyaköy Cad.No:141 K:8 No:22 34394  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Ticaret Sicil No:2710080214  
Mersis No:0278008021400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

Varlık Cinsi	Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı / Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)	Mevcut Durum
Bahçeşehir AVM	2014	77.310.000 TL	30.12.2020 20_400_275	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	3.570.000	Toplam 42 adet bağımsız bölümün hepsi kiralanmıştır. 22.12.2020 tarihinde iki adet bağımsız bölüm satılmıştır.
Karaköy Binası	2015	52.000.000 TL	29.12.2020 2020/DGYO/01	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	15.650.000	Binanın tamamı kiralanmıştır. Satılan bölüm yoktur.
Göksu AVM	2014	52.204.805 TL	24.12.2020 2020DGYO-0004	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	(5.134.805)	Toplam 46 adet bağımsız bölümün 26 adedi kiralanmıştır. Satılan bölüm yoktur.
Metrokent Çarşısı	2014	22.245.000 TL	24.12.2020 2020DGYO-0003	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	(445.000)	Toplam 24 adet bağımsız bölümün tamamı 29.12.2020 tarihinde satılmıştır.
Metrokent Kreş	2014	5.700.000 TL	24.12.2020 2020DGYO-0002	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	(485.000)	Binanın tamamı kiralanmıştır. Satılan bölüm yoktur.
Eryaman Okul	2014	8.420.000 TL	24.12.2020 2020DGYO-0002	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	(175.000)	Binanın tamamı kiralanmıştır. Satılan bölüm yoktur.
Le Chic Tarabya	2018	371.650.000 TL	30.12.2020 20_400_28 4	440 Ada 90, 89 ve 82 no.lu Parseller (84 adet BB)	(55.923.440)	Bu parseller üzerindeki toplam 84 bağımsız bölümden 1 adedi satılmıştır.
Le Chic Bodrum	2017	443.704.000 TL	30.12.2020 2020/DGYO/03	928 Ada 2 Parsel ve 929 Ada 3 Parsel (73 adet BB)		Bu parseller üzerindeki toplam 76 bağımsız bölümden 19 adedi satılmıştır.
		97.150.000 TL	30.12.2020 220/DGYO/02	928 Ada 5 Parsel (17 adet BB)		Bu parseller üzerindeki toplam 19 bağımsız bölümden 6 adedi satılmıştır.
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)	-	Bu parseller üzerindeki toplam 2 bağımsız bölüm Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere transfer edilmiştir.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:14 Kat:9  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
V.Nö:29971/0783 Tic Sic No:48846  
www.denizyatirim.com  
Tic Sic No: 0291-01/1-7830-013

52

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:14 Kat:9 No:22 34394  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic Sic No:29971/0783 Tic Sic No:48846  
Mersis No:027800021400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermayesi:1.000.000 TL

## 9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

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

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

Maddi olmayan duran varlıkların tamamı Şirket içi 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 kaleminin ne yönde yansıyan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Cad. No: 71 Kat: 3  
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL  
V.No: 21/10/1783 Tic. Sic. No: 281440  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291-0140-7530-0013

53

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:14 Kat:22 34394  
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 28 008 0214  
Mersis No: 02780 8021400013  
Ticaret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL

## 10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

### 10.1 Finansal durum

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

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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş. 54  
Büyükdere Cad. No:141 Kat:3  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Vergi No: 34394 Sicil No: 278021  
www.denizyati.com.tr  
Tic. Sic. No: 278021  
Mersis No: 0291-01177000013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:3  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Zincirlikuyu V.D.:278 Kat:3  
Mersis No:0278008021400013  
Ticaret Sicil No:34394  
Çıkarılmış Sermaye:160.000.000 TL

31.12.2020 31.12.2019 31.12.2018

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

## 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" kaleminde azalış, verilen avansların hakediş faturaları ile maliyet yöntemi ile yansıdığı "Stoklar" ve hakediş faturaların KDV'sinin yansıtıldığı "Diğer Duran Varlıklar" kalemlerinde artış görülmektedir.

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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 55  
Büyükdere Cad. No:127 K:9  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
V.No:251110733 Tic Sic.No:27340  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291-01-027330-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:10 34394  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Ticircilikuyu V.D.:278 018 0214  
Mersis No:027800802400013  
Ticaret Sicil No:370253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

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

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

(\*) Cari dönemde Le Chick Bodrum projesinde bulunan Le Chick Bodrum Otel Binası, bütün hakları devralınarak yatırım amaçlı gayrimenkullere dahil edilmiştir. Bu bölüm, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, 30 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporunda belirtilmiş olan 150.500.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir (31 Aralık 2019: Yoktur).

### Yükümlülükler:

#### **Kısa Vadeli Borçlar**

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

#### **Ticari Borçlar**

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

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

Kısa vadeli ticari borçlar:	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:			
Satıcılar	19.656	8.146	68.427
Borç senetleri (1)	9.260.436	7.022.482	7.188.863
Proje geliştirme borçları (2)	143.056.443	-	-
Diğer ticari borçlar (1)	11.377.284	-	-
İlişkili taraflara ticari borçlar (3)	98.972.779	-	-
<b>Toplam</b>	<b>262.686.598</b>	<b>7.030.628</b>	<b>7.257.290</b>

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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş. 56  
Büyükdere Cad. No:141 Kat: 4 34394  
Esenler/Beşiktaş/İSTANBUL  
V.No:291040753 Tic Sicil No:328446  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291-0114-7530-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat: 4 34394  
Esenler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Ticaret Sicil No: 278 0114 00214  
Mersis No: 027800802100013  
Ticari Sicil No: 328446  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

- (1) Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesinde geliştirilmekte olan proje kapsamında alınan 928 ada, 5 parselde (Eski 928 ada, 3 parsel) kayıtlı yüzölçümü 4.469,75 m2 olan gayrimenkulün, 48 ay vadeli toplam 6.348.160 Avro alım bedeli üzerinden 24 Kasım 2017 tarihinde satın alınması ile oluşan tutardır.
- (2) Geliştirilmekte olan projeler kapsamında oluşan maliyetler için ödenecek tutarlardır.
- (3) İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde proje geliştirmek üzere, bu parseller üzerindeki Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile tesis edilmiş hak ve yükümlülükler ilişkili taraf DenizBank A.Ş. ile imzalanan 14 Mart 2018 tarihli devir sözleşmesi ile 48 ay vadeli 47 milyon Amerikan Doları karşılığı devir alınarak "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibari ile, sözleşme hükümlerinin bir saklı türev ürün ortaya çıkarması sonucu doğrultusunda, ana sözleşmedeki nakit akışlarının ilgili türev işlem dolayısı ile önemli bir şekilde etkilendiğini değerlendirilerek, ana sözleşme ve saklı türev ürünü ayrıştırılmamış ve finansal yükümlülük "Gerçeğe Uygun Değer Değişimi Kâr veya Zarara Yansıtılan" olarak tanımlama seçeneği kullanılarak ölçülmüştür. Söz konusu işlem saklı türev ürünü ile birlikte ele alındığında herhangi bir döviz pozisyonu yaratmamaktadır.

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

Dönem	USD	Kur
31.12.2021	9.660.491	4,92
31.12.2021	13.171.365	5,27
31.12.2022	24.168.144	5,68
<b>Toplam</b>	<b>47.000.000</b>	

### Diğer Borçlar

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

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Depozito ve teminatlar	673.067	1.145.644	406.267
Diğer borçlar	4.633.141	3.118.969	1.485.074
<b>Toplam</b>	<b>5.306.208</b>	<b>4.264.613</b>	<b>1.891.341</b>

### Özkaynaklar:

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

Şirket 2020 yılında sermayesini 100 milyon TL nakit artırarak 150 milyon TL'ye çıkarmıştır.

Yıllar itibariyle Geçmiş Yıllar Karları hesabında artış gerçekleşmiştir. Şirket 2018 yılında 105.219.773 TL, 2019 yılında 143.763.391 TL ve 2020 yılında 157.106.336 TL kar elde etmiştir.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 57  
Büyükdere Cad. No:141 Kat:5  
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL  
Vergi Sicil No: 10783 Tic. Sic. No: 354441  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 0291-01-407830-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:2 34394  
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL  
Ticircilikuyu V.D.:278/008 0214  
Mersis No:027800821400013  
Ticaret Sicil No:338 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

## Mali Oranlar:

Şirket'in seçilmiş mali oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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

Şirket'in Likit oranı 2020 yılında geçmiş yıllara göre azalmış olmakla birlikte bu durum likiditenin olumsuz olarak etkilenmiş olmasından ziyade kaynakların gayrimenkul projelerimizde kullanılmasından kaynaklanmaktadır. Cari oran, gayrimenkul projelerimiz yatırım etkisi ise 2019 yılında azalışın ardından, 2020 yılında projelerimizi tamamlanması ile artışa geçmiştir. Nakit ve Likit orana bakıldığında 2018 yılında yüksek olmasına karşın, gayrimenkul projelerimizin başladığı 2019 ve devam ettiği 2020 yılında gerileme gözlenmektedir. Geçmiş yıllarda mevduatta değerlendirilmekte olan nakit, proje geliştirme finansmanında kullanılmıştır. Bunun sonucunda Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerindeki artış da söz konusu oranlar üzerinde etkili olmuştur. Bu artış proje yatırımları finansmanından kaynaklanmaktadır.

### Özsermaye Karlılık Oranı

Kaldıraç oranı, Şirket faaliyetlerinin hangi oranda yabancı kaynaklarla finanse edildiğini göstermektedir. Şirket'in yıllar itibarıyla finansal kaldıraç oranının benzerlik göstermesi, Şirket aktifinin önemli bir kısmını oluşturan Muğla/Bodrum ve İstanbul/Taraybya'da geliştirdiği projelerini kısa vadeli borçlanma aracı ihracı ve banka kredisi yoluyla yaptığı borçlanmalar ile finanse etmesinden kaynaklanmıştır.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 58  
Büyükdere Cad. No: 41  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Vergi No: 10783 Tic. Sic. No: 275440  
www.denizyirim.com  
Tic. Sic. No: 02910170-7830-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 2 34394  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 2780080214  
Mersis No: 0278008021400013  
Ticaret Sicil No: 230 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

## 10.2. Faaliyet sonuçları

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

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

### Önemli Gelir Tablosu Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

#### Satış Gelirleri - Satışların Maliyeti

Şirket'in satış gelirlerinin %88'lik kısmı, Bodrum ve Tarabya projesi konut satış gelirlerinden ve portföyünde yer alan bağımsız bölümlerin kiralamalarından elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.

2020 ve 2019 yıllarında yaşanan ekonomik konjoktür değişikliği, döviz kuru değişim etkisi sebebiyle kiracılarımızda tahliye, kira tutarında indirim veya sabitleme talepleri kira gelirlerimizin artış oranının olumsuz yönde etkilerken, yatırım amaçlı gayrimenkul portföyümüzün maliyetlerinde (aidat, Emlak vergisi, elektrik vb. giderler) hissedilir artış meydana gelmiştir.

Satışların maliyeti %90'lık kısmı satışı yapılan Bodrum ve Tarabya projesi konutların maliyetleri ile gayrimenkul portföyünde yer alan bağımsız bölümlerin maliyetini yansıtmaktadır.

#### Genel Yönetim Giderleri

Şirketin genel yönetim giderleri personel giderleri, amortisman giderleri ve itfa payları, vergi, resim ve harçlar, seyahat giderleri, piyasa işlem görme giderleri, danışmanlık giderleri, sigorta giderleri, diğer, enerji giderleri, taşıma giderleri gibi kalemlerden oluşmaktadır. Genel yönetim giderlerimiz, 2020 ve 2019 yıllarında ülke ekonomisinde yaşanan olumsuzlukların etkisi ile artmıştır.

#### Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:141 Kat:9  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
V.No:201110743 Tic Sic.No:320340  
www.denizyatirim.com  
Tic Sic No: 0291-0110-2830-0013

59

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:9 No:34394  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Zararlılık V.D.:278 D.İ.İ.0214  
Tic Sic No:027800802/000013  
Ticaret Sicil No:350 253  
Çıkarılmış Sermayo:150.000.000 TL

### Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Şirketin Stokları içerisinde yer alan Le Chic Tarabya projesinin 2020 yılı içerisinde İstanbul gayrimenkul piyasasında yaşanan dalgalanma sebebiyle piyasa koşullarına yılsonunda oluşan değer düşüklüğü karşılığundan oluşmaktadır.

### Finansman Gelirleri ve Giderleri

Şirket'in finansman gelirleri banka mevduat faiz geliri vb. elde edilen gelirler ve kur farkı gelirlerinden, finansman giderleri ise finansal borçlanma faiz ve masrafları ile kur farkı giderlerinden oluşmaktadır. Şirketin 2020 ve 2019 yıllarında yürüttüğü iki proje için yaptığı finansmanın maliyetleri 2019 yılında ülke ekonomisinde yaşanan olumsuzlukların etkisi ile artmış, 2020 yılında projelerin tamamlanarak satışa başlanmasının etkisi ile azalmıştır.

### 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 net satış gelirlerinin detayı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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

### 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 politika faizini de %8,25'e kadar indirdi. Kamu bankaları öncülüğünde tüketici kredileri yıllık tek haneli rakamlara indirilerek ekonominin canlandırılması sağlandı. Ayrıca BDDK'nın açıkladığı ve daha fazla kredi verilmesini teşvik eden aktif rapyosu ile bankaçılık sektörünün kredi hacminde ciddi artışlar yaşandı. Haziran ayından itibaren



DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş. 60  
Etiler Mahallesi No:141 Kat:3  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
V.N:2910190783 Tic Sic No:222440  
www.denizyati.com.tr  
Mersis No: 0291-0110-7530-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Cad.No:141 Kat:2910190783  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Ziraatçılık Yolu V.D.:278 00190214  
Tic Sic No:0278000802100013  
Ticaret Sicil No:332253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

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 artış ve döviz kurlarındaki yükseliş sonrasında TCMB ekonomideki ısınmanın bir nebze önüne geçmek için Eylül ayında politika faizini 200 baz puan artırdı. Ayrıca, BDDK swap kısıtlamalarında esnemeye ve aktif rasyosunda düzenlemeye giderken, mevduatta ve döviz alımlarındaki vergilerde indirimle gidildi.

Şirket'in 2018, 2019 ve 2020 yıllarına ait ticari faaliyetlerinden sağladığı kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan "Corona Virüsü", gerek küresel gerekse de Türkiye ekonomisi açısından risk yaratmakta olup, Şirket faaliyetlerini olumsuz yönde etkileme ihtimali bulunmaktadır. Diğer yandan, küresel çapta para ve maliye politikalarında hızlı bir şekilde devreye alınan genişlemeci adımların "Corona Virüsü" kaynaklı riskleri ne ölçüde telafi edeceği, gerek sektör gerekse de Şirket faaliyetleri açısından yakından takip edilecektir.

### 10.3. İhraççının borçluluk durumu

31.12.2020 itibarıyla:

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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. No:151 K:8  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
V.No:2910110783/İC Sic.No:38441  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 0291-0110-7830-0011

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad.No:141 Kat:8 Beşiktaş/İSTANBUL  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Mecidiyeköyü V.D.:278 Kat:8 Beşiktaş/İSTANBUL  
Mersis No:0278008020000013  
Ticaret Sicil No:38441  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

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

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

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

bakiye kalan 32.237.293 TL'si ise diğer muhtelif kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır.

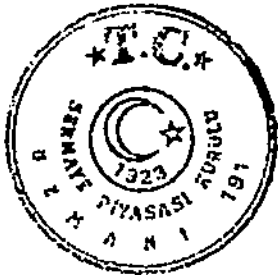
Şirketin kısa vadeli yükümlükleri arasında yer alan borçlanma aracı ihracı kaynaklı borçlar sürekli yenilenebilen borçlardır. Şirket faiz oranı riski yönetimi için mevcut ekonomik koşullarda uzun vadeli borçlanmak yerine kısa vadeli rotatif borçlanmayı tercih etmiştir.

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

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

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

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



DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
 Büyükdere Cad. No:141 Kat:3  
 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
 Tic. Sic. No: 2910110783 / Mersis No: 027000002100013  
 www.denizyatirim.com.tr  
 Mersis No: 027000002100013

62

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Büyükdere Cad.No:141 Kat:3 No:14394  
 Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL  
 Tic. Sic. No: 2910110783 / Mersis No: 027000002100013  
 Ticaret Sicil No: 330 253  
 Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

## 11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI

### 11.1. İşletme sermayesi beyanı

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

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

## 12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

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

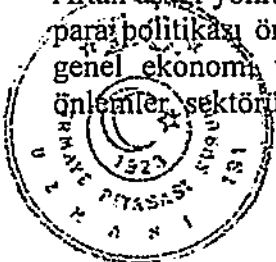
Şirketin geliştirmekte olduğu gayrimenkul projelerinden Le Chic Bodrum projesinin büyük kısmı tamamlanmış ve satış sürecine başlanmış olup, 31.12.2020 tarihi itibarıyla toplamda 30 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

Şirketin geliştirmekte olduğu projelerinden, "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ile geliştirilen Le Chic Tarabya projesi 2020 yılı içerisinde tamamlanmıştır. Sözleşme kapsamında kat karşılığı verilecek olan 72 adet gayrimenkul yıl içerisinde teslim edilmiş, Şirket adına tescil edilen 84 adet gayrimenkullerden 1 adeti satılmıştır.

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 yapmıştır. Sektörün 2021 yılında 2020'a göre daha canlı bir eğilim göstermesi beklenmektedir.

Diğer yandan, Aralık 2019'da Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19, gerek küresel gerekse Türkiye ekonomisi açısından belirsizlik yaratmaya devam etmektedir. COVID-19 salgını sebebiyle Türkiye'de alışveriş merkezlerinde kademeli olarak müşteri trafiğinin azalmasına neden olmuştur. Bir kısım AVM önce gönüllü olarak alışveriş merkezlerinde faaliyet gösteren mağaza çalışanlarının, ziyaretçilerin ve şirket çalışanlarının sağlığını önceliklendirerek faaliyetlerini geçici bir süre için durdurmuştur. Sonrasında tamamı zorunlu olarak faaliyetlerine ara vermek durumunda kalmıştır.

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.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER  
A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:14  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 2710110783  
63

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:2 34394  
Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.:278 08 0214  
Mersis No:0278008001400013  
Ticaret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.098.000 TL

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 karşılaştırılabilir 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.

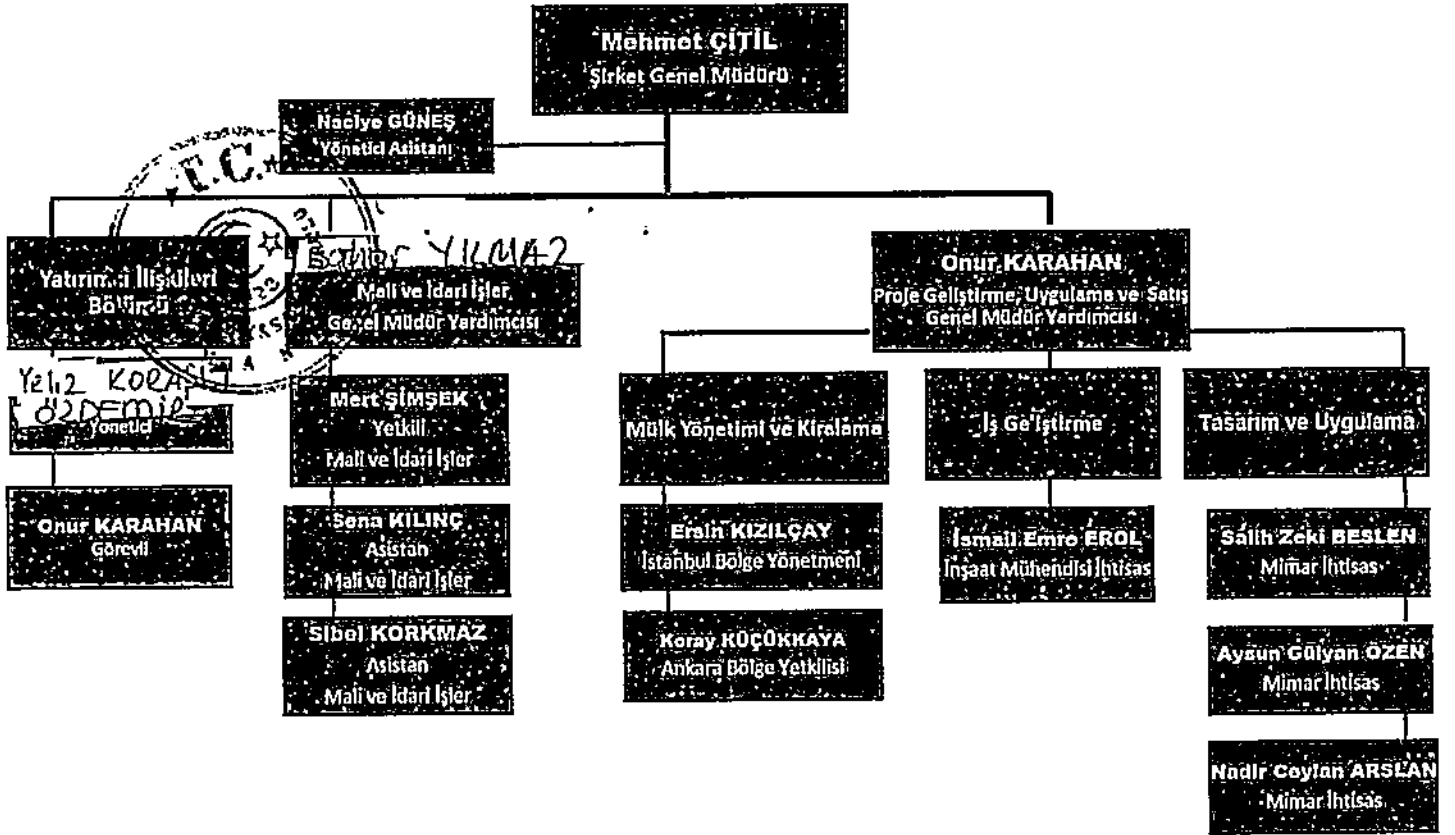


DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. No:741 Kat:64  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 110783 Tic. Sic. No: 36444  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291011078300013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Nispetiye Cad.No:141 Kat:22 34394  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Bağcırlıkuyu V.D.:278 008 0214  
Mersis No:027800821400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

## 14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

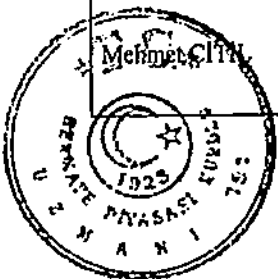
### 14.1 İhraççının genel organizasyon şeması



### 14.2 İdari yapı

#### 14.2.1 İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi

Adı Soyadı	Gürevi	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	3 yıl / 2 yıl	Yoktur	Yoktur



DENİZ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:141 Kat:2  
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL  
Vergi No:2911010783 Tic. Sic. No:33440  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 02910107830000000101

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 Kat:394  
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.:278 000 0214  
Mersis No:02780008021400013  
Ticaret Sicil No:33440/253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

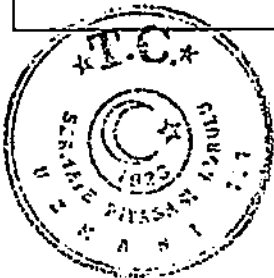
				Üyesi			
Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Büyükdere Cad No:141 K:22 Esentepe Şişli/ İSTANBUL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Mimarlık	3 yıl / 2 yıl	Yoktur	Yoktur
Sinan KAFADAR	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Büyükdere Cad No:141 K:22 Esentepe Şişli/ İSTANBUL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Danışmanlık	3 yıl / 2 yıl	Yoktur	Yoktur

#### Yönetim Kurulu üyelerinin ihraççı dışında yürüttükleri görevler

Adı Soyadı	Yönetim Kurulu Üyelerinin İhraççı dışında yürüttüğü görevler
Tanju KAYA	DenizBank A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili,
Mehmet AYDOĞDU	Deniz Finansal Kiralama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Deniz Faktöring Yönetim Kurulu Üyesi
Ali Murat DİZDAR	Dedeman Madencilik A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet ÇİTİL	Deniz Portföy Yönetimi Yönetim Kurulu Üyesi
Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Danışmanlık
Sinan KAFADAR	Metex Design Mimarlık kurucu ortağı

#### 14.2.2 Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi

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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:141 K:22  
Esentepe Şişli / İSTANBUL  
V. NO:2911110783 Tic. Sic. NO:398440  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0297041078300013

66

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL KIYMETLERİ A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 K:22 34394  
Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
Tic. Sic. No:278008021400013  
Mersis No:0278008021400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

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

Yoktur.

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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Cad. No:141 Kat:5  
34394 Şişli / İSTANBUL  
V.D. No:2914110783 Tic. Sic. No:335440  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291014078300013

67

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Etiler Cad.No:141 Kat:5 34394  
Şişli - Beşiktaş / İSTANBUL  
Ticaret Sicil No:278008004400013  
Mersis No:0278008004400013  
Ticaret Sicil No:630 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

**Mehmet ÇİTİL (Yönetim Kurulu Üyesi – Genel Müdür):**

1987 yılında İTÜ Mimarlık fakültesi Mimarlık Bölümü'nü, 1988 yılında İ.Ü İşletme Fakültesi, İşletme İktisadı Enstitüsü, İşletmecilik İhtisas Programı'nı bitirdi. 1988 yılında İnterbank A.Ş.'de İnşaat Bölümünde işe başladı. Mayıs 1997'de DenizBank'ın kurucu ekibiyle birlikte İnşaat Emlak Grup Müdürü olarak DenizBank A.Ş.'ye 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'te Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne Genel Müdür olarak atanmıştır ve görevini sürdürmektedir.

**Muharrem Faik ÖZTUNÇ (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi):**

1987 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Bölümünden derece ile mezun oldu. Ardından İstanbul Üniversitesi Para ve Banka Bölümünde Yüksek Lisans ve Doktora eğitimlerini tamamladı. 1987-2000 yılları arasında Koç Holding'de Yetiştirme Elemanı-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 çalışmaları yurtiçi ve yurtdışı otel projeleri ile sürerken Sinan KAFADAR; alışveriş merkezleri, konut projeleri ve eğitim yapıları ile ofis binaları konusunda 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.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 100 Kat: 9  
Etiler/Beşiktaş - İSTANBUL  
V.No: 29070783 T.C. Sic.No: 388-4068  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394  
Etiler/Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL  
Büyükdere Caddesi No: 141 Kat: 22  
Mersis No:027800802100013  
Ticaret Sicil No: 2930253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

**Bahar YILMAZ (Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı)**

MART 2021 tarihinden itibaren Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcılığı görevini sürdürmektedir. 2009-2011 yılları arasında Grant Thornton Turkey'de Denetçilik, 2011- 2021 tarihleri arasında Ernst & Young Türkiye Ofisinde Kıdemli Müdürlük, Mart 2021 tarihinden itibaren Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde Mali ve İdari İşler Müdürlüğü görevini sürdürmüştür.

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 İhraççı Dışında 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. – Yönetim Kurulu Üyesi, ve Genel Müdür Yardımcısı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. - Yönetim Kurulu Başkan Vekili,	Yoktur	Devam ediyor
Mehmet AYDOĞDU	DenizBank A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı Deniz Finansal Kiralama A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi Deniz Faktöring - Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur	Devam ediyor
Ali Murat DİZDAR	DenizBank A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı Dedeman Madencilik A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur	Devam ediyor
Mehmet ÇİTİL	Deniz Portföy Yönetimi Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur	Devam ediyor
Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Yoktur	Yoktur	Devam ediyor
Sinan KAFADAR	METEX Design Mimarlık - Kurucu Ortağı	Yoktur	Devam ediyor
Onur KARAHAN	Yoktur	Yoktur	Devam ediyor
Bahar YILMAZ	Yoktur	Yoktur	Devam ediyor



DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 9  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 278008 / 1400013  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 0291 0 110 7830 0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 278008 / 1400013  
Mersis No: 02780080 / 1400013  
Ticaret Sicili No: 278008 / 1400013  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

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 uyumsuzluk ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

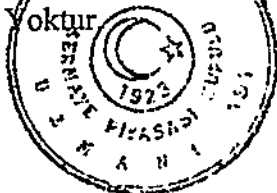
Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:141  
Etiler/Şişli - Beşiktaş / İSTANBUL  
V.No:2910170763 Tic.Sic. No:3844470  
www.denizyatiirim.com  
Mersis No:0291017076300000013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:11 Beşiktaş / İSTANBUL  
Etiler/Şişli - Beşiktaş / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.:278 003 0214  
Mersis No:0278008021000013  
Ticaret Sicil No:3844470  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

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

Yoktur.

## 15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

Şirketin üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür, genel müdür yardımcıları ve müdürlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmakta olup, toplamı 2.244.904 TL'dir.

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

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

TL	2018	2019	2020
Kıdem Karşılığı	282.068	252.042	263.742

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

31 Aralık 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 YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Cad. No: 141 Kat: 2 34394  
Etiler Beşiktaş / İSTANBUL 71  
V.No: 29101/0783 Tic. Sic. No: 282447  
www.denizyatiirim.com  
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.  
Etiler Cad. No: 141 Kat: 2 34394  
Etiler Beşiktaş / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.: 278 008 0214  
Mersis No: 027800801400013  
Ticaret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

## 16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Adı Soyadı	Görevi	Görev süresi / Kalan Görev Süresi
Tanju KAYA	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl / 2 yıl
Mehmet AYDOĞDU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 yıl / 2 yıl
Ali Murat DİZDAR	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl
Mehmet ÇİTİL	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	3 yıl / 2 yıl
Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl
Sinan KAFADAR	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl
Onur 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:



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 2 34394  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
V.No: 294000783 Sic. No: 388448  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:2 34394  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214  
Mersis No:0270008021400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

## Denetimden Sorumlu Komite

- Şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarını gözetir.
- Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetleri belirler ve yönetim kurulunun onayına sunar.
- Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirler.
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

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

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 yapılanması 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.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 3  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
V.No: 2218470783 T.C. Sic. No: 388440  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:3 34394  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.:278 000 0214  
Mersis No:0278008021000013  
Ticaret Sicil No:310 253  
Çıkarılmış Sermaya:150.000.000 TL

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10/01/2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanan Şirket Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP Platformu üzerinden, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmıştır. Raporlar Faaliyet Raporu ekinde yatırımcılara sunulmuş olup ilgili raporlara ayrıca KAP'ta (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/910873>) 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](mailto:denizgyo@denizbank.com)

## 17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in personel sayısı 31.12.2018 tarihinde 17 kişi, 31.12.2019 tarihinde 15 kişi ve 31.12.2020 tarihi itibariyle 14 kişidir. Personel sayılarındaki değişiklikler Şirket faaliyetlerini etkilemeyen personel hareketliliğidir.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:141 Kat:1  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
V.No: 2110/2293 T.C.S.M. No:3884447  
www.denizbank.com  
Mersis No: 02910110-7830-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:1 No:34394  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Ticaret Sicil No: 2780802/400013  
Mersis No: 027800802/400013  
Ticaret Sicil No: 2780253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

## 17.2 Pay sahipliği ve pay opsiyonları

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

## 18. ANA PAY SAHİPLERİ

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

### Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

02.04.2020 Tarihli Genel Kurul Toplantısı ve Son Durum İtibarıyla Sermaye Payı / Oy Hakkı

Ortağın Adı Soyadı	Grubu	02.04.2020 (Son Genel Kurul)		Son Durum (16.03.2021)	
		(TL)	(%)	(TL)	(%)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	A	5.000	0,01	5.000	0,01
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	B	40.211.810	80,42	112.601.327	75,06
Diğer (Halka Açık)	B	9.783.190	19,57	37.393.673	24,93
<b>Toplam</b>		<b>50.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>150.000.000</b>	<b>100,00</b>

### 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
<b>Toplam</b>	<b>150.000.000</b>	<b>DENİZ YATIRIM MENKUL YATIRIM A.Ş.</b>



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 75  
Eüydüğü Cad. No: 141 Kat: 2 34344  
Esenyol - Şişli / İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 2940710783 Tic. Sicil No: 388440  
www.denizyirim.com  
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

DENİZ YATIRIM MENKUL YATIRIM A.Ş.  
Eüydüğü Cad. No: 141 Kat: 2 34344  
Esenyol - Şişli / İSTANBUL  
Ziraatçılık Yolu V.D.: 278 08 0214  
Tic. Sicil No: 027800802 / 400013  
Ticaret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

### DenizBank A.Ş.'nin Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı Soyadı	(TL)	(%)
Emirates NBD Bank PJSC	5.696.099.996	100,00
Diğer	4	0,00
<b>Toplam</b>	<b>5.696.100.000</b>	<b>100.00</b>

### 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
<b>Toplam</b>	<b>100.00</b>

**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 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 16.03.2021 tarihi itibarıyla Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunmaktadır.

### 18.3 Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi

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

31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

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

Şirket'in 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 16.03.2021 tarihi itibarıyla Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunmaktadır.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 111/105  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
V.No: 2910716783 Tic. Sic. No: 385440  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

76

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:11 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Ticaret Sicil No: 278 008 0214  
Mersis No: 027800801400013  
Ticaret Sicil No: 30 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

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

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

Yoktur.

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

Yoktur

## 19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

İlişkili taraflardan ticari alacak bulunmamaktadır.

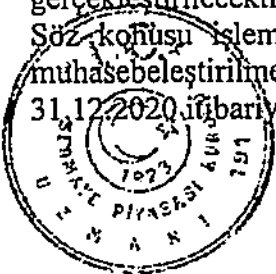
İlişkili taraflara ticari borçlar:

Ticari borçlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Denizbank A.Ş. (Kısa vadeli)	98.972.779	-	-
Denizbank A.Ş. (Uzun vadeli)	93.999.706	198.690.898	160.800.625
<b>Toplam</b>	<b>192.972.485</b>	<b>198.690.898</b>	<b>160.800.625</b>

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 31.12.2020 iken 31.12.2021 tarihine ertelenmiş olup, 31.12.2020 itibariyle sözleşmeye gereği herhangi bir ödeme yapılmamıştır.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 77  
Büyükdere Cad. Kat: 11 K:9  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 388440  
V.No: 2510110263  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:2 34394  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214  
Mersis No:0278008121400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Ökarılmış Sermaye:150.000.000 TL

## İlişkili taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli borçlanmalar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (1)	194.017	659.294	807.140
DenizBank A.Ş. (2)	176.227.106	-	-
<b>Toplam</b>	<b>176.421.123</b>	<b>659.294</b>	<b>807.140</b>

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Denizbank A.Ş. (3)	993.558	862.613	79.570
<b>Toplam</b>	<b>993.558</b>	<b>862.613</b>	<b>79.570</b>

Uzun vadeli borçlanmalar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Denizbank A.Ş. (3)	2.089.419	1.830.263	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (1)	-	-	142.980
<b>Toplam</b>	<b>2.089.419</b>	<b>1.830.263</b>	<b>142.980</b>

- (1) Deniz Finansal Kiralama A.Ş. aracılığıyla, yapılan kiralama sözleşmelerine ilişkin tutarlardır.
- (2) Şirket, Denizbank A.Ş. Maslak Ticari Şubesinden gayrimenkul projesi yatırımında kullanılmak üzere %18,25 faiz oranlı 175.976.505 TL spot kredi kullanılmış olup, söz konusu kredinin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla birikmiş faizi 250.600 TL'dir.
- (3) TFRS 16 uygulama kapsamındaki kiralama sözleşmeleri gereği katlanılan yükümlülük tutarlarına ilişkin bakiyelerdir.

## İlişkili taraflarla yapılan alım satım kiralama vb. işlemler

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

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	9.490.892	287.373	364.558
Denizbank A.Ş. (kira gideri)	-	-	91.818
Denizbank A.Ş. (komisyon gideri)	966	-	-
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	66.017	97.370	39.326
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtmaları)	56.504	51.941	42.068
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	15.541	15.538	21.274
Denizbank A.Ş. (İç Kontrol gideri)	16.000	16.000	16.000
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	2.211.839	3.148.326	1.081.894
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	1.697.190	2.039.426	381.559
İntertech Bilgi İşlem ve Paz. Tic. A.Ş. (e-defter uygulaması ücreti)	3.210	3.967	5.007
<b>Toplam</b>	<b>13.558.159</b>	<b>5.659.941</b>	<b>2.043.504</b>

## İlişkili taraflardan alınan gelirler

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Denizbank A.Ş. (Faiz gelirleri)	615.702	3.191.338	1.509.101
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	1.395.931	855.102	567.632
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş. (Kira gelirleri)	1.650.000	-	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Diğer Gelirler)	-	453	-
<b>Toplam</b>	<b>3.661.633</b>	<b>4.046.893</b>	<b>2.076.733</b>



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 78  
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 3  
Etiler, Beşiktaş, İstanbul  
V.No/2910710783 Tic. Sic. No: 355440  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 3  
Etiler, Beşiktaş, İstanbul  
Zincirlikuyu V.D.: 278 Kat: 3  
Mersis No: 02780081000013  
Ticaret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

## Üst Yönetime Sağlanan Faydalara İlişkin Giderler

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

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

Dönem	Net Satış Hasılatı	Satışlar, Kira Gelirleri, Faaliyet Gelirleri	Net Satış Hasılatına Oran
01 Ocak – 31 Aralık 2020	366.808.714	3.661.633	1,00%
01 Ocak – 31 Aralık 2019	16.659.624	4.046.893	24,29%
01 Ocak – 31 Aralık 2018	14.400.771	2.076.733	14,42%

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

## 20. DİĞER BİLGİLER

### 20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirketin çıkarılmış sermayesi 150.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 150.000.000 adet paydan oluşmaktadır. 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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Eski Akademi Cad. No:141  
Esentepe - Şişli - İSTANBUL  
V.No: 27110783 Tic. Sic. No: 27114407  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291-0101-00000013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Eski Akademi Cad. No:141 - Şişli - İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 27110783 Tic. Sic. No: 27114407  
V.No: 27110783 Tic. Sic. No: 27114407  
Mersis No: 0278000100000013  
Alcarot Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 100.000.000 TL

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

Sermayenin tamamı, nakit ve kar payından karşılanarak ödenmiştir.

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Şirketimiz kayıtlı sermaye sistemi dahilinde, ana sözleşmemizin 8.inci maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 12.05.2020 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu kararı ile, 1.000.000.000,-Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydı ile, 50.000.000,-Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesini, tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle 20.08.2020 tarihli SPK Kurul Kararı'na müteakip 150.000.000,-Türk Lirası'na çıkarmış olup, sermaye artırımını 21.10.2020 tarihinde tescil edilmiş ve 22.10.2020 tarih ve 10187 ayılı TTSG'de ilan edilmiştir.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.80  
Büyükdere Cad. No: 61 Kat: 9  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 2910110783 / Ş. Sic. No: 388440  
www.denizyatin.com  
Mersis No: 0251021078300013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:2 No:34394  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 2910110783 / Ş. Sic. No: 388440  
Mersis No: 0278001021400013  
Ticari Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 100.000.000 TL



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

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

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

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

## 20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri

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

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

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

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

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

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

Şirketin esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesine göre:

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

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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Cad. No: 147/9  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL 82  
V.N. 1900/0783 Tic. Sic. No: 148440  
www.denizyatirim.com.tr  
Müşis No: 0291-0110-7630-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Etiler Cad. No: 141/122 34394  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270008 0214  
Mersis No: 027800721400013  
Ticaret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

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

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

#### 20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

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

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

Halka arzdan önce Şirket paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.”

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

Şirket esas sözleşmesinin 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 kurul toplantıya çağırabilir. TTK’nın 411 ve 416’ncı maddesi hükümleri saklıdır. Gerekliği 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.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 83  
Etiler Cad. No:121/9  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Vergi No:3910110783 Tic Sicil No:36844n  
www.denizyati.com  
Mersis No: 0291011078300013

DENİZ YATIRIM MENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Etiler Cad.No:141 Kat:22 34394  
Etiler/Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.:270 008 0214  
Mersis No:027800021400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye:157.000.000 TL

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 Sözleşmesi'nin 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 tabidir.

#### 20.18. Payların devrine ilişkin esaslar

Pay devirleri SPKn ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır. Şirket esas sözleşmesinin 9. maddesine göre, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

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

#### 21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

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

#### 22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirketin Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihli finansal tabloları ile DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2020 tarihli finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları [www.denizgyo.com.tr](http://www.denizgyo.com.tr) ve [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) internet adreslerinde ve yer almaktadır.



DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Cad. No:41 Kat:9  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL 84  
V.N. 2910110783 Tic. Sic. No:338440  
www.denizyati.com.tr  
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Cad.No:141 Kat:3 Beşiktaş/İSTANBUL 34394  
Etiler - Şişli / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.:278 Kat:8 0214  
Mersis No:027500800000000013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

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

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

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Sorumlu Denetçi Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
1 Ocak 2018-31 Aralık 2018	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Yaşar BİVAS, SMMM	Olumlu
1 Ocak 2019-31 Aralık 2019	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Yaşar BİVAS, SMMM	Olumlu
1 Ocak 2020-31 Aralık 2020	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Özkan YILMAZ, SMMM	Olumlu

Şirketin 2013-2019 yılları arasında bağımsız denetimini gerçekleştiren Bağımsız Denetim Kuruluşu mevzuat gereği, 2020 yılından itibaren yeni Bağımsız Denetim Kuruluşu seçimi ile değişti.

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 :

Şirketimizin tamamı yurt içinde 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 düzenlenmesi, 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 Şirketimiz tarafından yeni bir ihraç yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde Şirketinize iletilmesi suretiyle olumlu karşılanmasına, SPK'nın 21.01.2021 tarih ve 4/78 sayılı toplantısında karar verilmiştir.

Alınan ihraç limiti dahilinde 10.02.2021 tarihinde nitelikli yatırımcılara satışa sunulan TRFZD 2116 ISIN kodlu 90 gün 11.05.2021 vadeli 106.000.000 TL nominal değerli finansman bonosunun ihraçı tamamlanmıştır.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:141 Kat:85  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
V.No:270110783 Tic Sic No:288440  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291-01107830-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM DRT. A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:85 34394  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Sincirlikuyu V.D.:278 008 0214  
Mersis No:027800801400013  
Ticaret Sicil No:30 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

Şirketimizin, 16.12.2020 tarihinde nitelikli yatırımcılara ihraç edilen TRFDZYO32126 ISIN kodlu 84 gün 10.03.2021 vadeli 67.000.000 TL nominal değerli TLREF TL Gecelik Referans Faiz Oranına Endeksli finansman bonosunun 10.03.2021 tarihli 3. kupon ödemesi ve anapara ödemesi gerçekleştirilmiş olup, itfa edilmiştir.

#### 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 kurula 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 02 Nisan 2020 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul'unda;

Şirket'in 1 Ocak 2019 – 31 Aralık 2019 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı tebliğ hükümlerine uygun hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında 13.342.945 TL kar oluşmasına karşılık, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlara göre (9.865.165,42) TL dönem zararı oluşması nedeniyle kâr dağıtımı yapılmamasına ve yasal kayıtlarda bulunan zarar tutarının "Geçmiş Yıllar Zararları" hesabına aktarılmasına karar verilmiştir.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Caddesi No:147 Kat:9  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
V.No:251010783 Tic. Sic./No:183440  
www.denizyolun.com.tr  
Mersis No: 0291-0110-78300013

DENİZ YATIRIM MENKUL YATIRIM A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:147 Kat:9 No:34394  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Ticaret Sicil No:278 013 0214  
Mersis No:027806802100013  
Ticaret Sicil No:310 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

Şirket'in 19.02.2021 tarihli Yönetim Kurulu Kararı gereği;

Şirketimizin 01.01.2020–31.12.2020 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) 'nun II-14.1 sayılı tebliğ kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formata uygun olarak hazırlanan bağımsız firması DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen 01.01.2020 - 31.12.2020 hesap dönemine ait finansal tablolarımıza göre 6.528.523 TL net dönem karı elde edilmiş olup Vergi Usul Kanunu (VUK) kayıtlarına göre ise, 4.158.876,91 TL cari yıl karı elde edilmiştir.

Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve Şirketimiz Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak, Vergi Usul Kanunu esaslarına göre tutulan yasal kayıtlarımızda yer alan geçmiş yıllar zararları sebebiyle, dağıtılabılır kar oluşmamasından dolayı 2020 yılında kar payı dağıtımını yapılmaması önerisi Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

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

#### **İhraççı Tarafından Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler**

Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde yer alan bağımsız bölümlerin kira geliri elde etmek amacıyla kiralaması neticesinde, tahsil edemediği kira alacakları için açtığı 19 adet icra takibi, 5 adet tahliye davası mevcuttur.

Şirketimiz tarafından icra takibi için açılan davalar;

	<b>Mahkeme Adı</b>	<b>Numara</b>	<b>Karşı Taraf</b>	<b>Son Durum</b>	<b>Alacak</b>
1	İstanbul 9.İcra Dairesi	2016/10404	Eceren Tekstil-Murat Sözeri	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	13.420,87 TL
2	İstanbul 18.İcra Dairesi	2016/10214	Özyurt Girişim Gıda	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	46.006,31 TL
3	İstanbul 31.İcra Dairesi	2016/19410	Özyurt Girişim Gıda	Ödenmeyen aidat bedelleri	2.962,80 TL
4	İstanbul 31.İcra Dairesi	2016/19411	Eceren Tekstil-Murat Sözeri	Ödenmeyen aidat bedelleri	3.890,78 TL
5	İstanbul 37.İcra Dairesi	2018/17575	Hilal Karakoç-Sedat Duran	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	11.854,43 TL
6	İstanbul 7.İcra Dairesi	2017/4312	Hilal Karakoç-Sedat Duran	Aidat borcuna karşı açılan ilamsız taktır	8.323,00 TL
7	İstanbul 7.İcra Dairesi	2017/4313	Akasya Kitap	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	34.819,12 TL
8	İstanbul 20.İcra Dairesi	2017/34821	Ali Bahirli-Sertel İnş. Tur. Ltd. Şti.-Mahir Kayalı-Volet Besicilik-Akasya Kitap	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	78.190,00 TL
9	İstanbul 22.İcra Dairesi	2018/24201	Şerife Demirkan	İlamsız icra takibi başlatıldı (23.7.2018).	4.998,99 TL
10	Ankara 10.İcra Dairesi	2019/2095	Çocuk Kent Oyun Parkları .. Şti. - Rihtım Ege Eğlence Ltd. Şti.	Çek borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	15.900,00 TL



DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Cad. No: 71 Kat: 8  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 368440  
Vergi No: 2910110788  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 029101078800013

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Cad. No: 71 Kat: 8  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 368440  
Vergi No: 2910110788  
Mersis No: 029101078800013  
Ticaret Sicil No: 368440  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

11	İstanbul 2.İcra Dairesi	2019/10886	Gamas Ev Ve Yaşam Ürünleri Kimya Ve Ecza Deposu Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi	Senet borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	6.690,59 TL
12	İstanbul 25.İcra Dairesi	2019/21465	Açaray Gıda Ticaret Ltd Şti - Ali Rıza Bircan	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	30.399,89 TL
13	İstanbul 26.İcra Dairesi	2019/30317	İpekçi Ekmek Unlu Mamüller-Mustafa İpekçi	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	33.172,47 TL
14	İstanbul 26.İcra Dairesi	2019/36105	Açaray Gıda Ticaret Ltd Şti - Ali Rıza Bircan	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	23.605,20 TL
15	İstanbul 26.İcra Dairesi	2019/36106	Mesut Karabudak - Urfani Karabudak	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	40.077,32 TL
16	İstanbul 14.İcra Dairesi	2019/39421	Dünya Mutfağı - Erkan Şahintürk	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	131.696,18 TL
17	İstanbul 6. İcra Dairesi	2019/43536	Ercan Canlı-Erkan Canlı	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	13.796,00 TL
18	İstanbul 6. İcra Dairesi	2019/43539	Selçuk Aydın-Cemal Aydın	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	4.180,24 TL
19	İstanbul 8.İcra Dairesi	2019/44779	İPEKÇİ EKMEK Unlu Mamüller-Mustafa İpekçi	Kira borcuna ilişkin açılan icra takibidir.	67.850,00 TL

Şirketimiz tarafından kiracılarımız aleyhine açılan tahliye davaları;

	Mahkeme Adı	Numara	Karşı Taraf
1	Küçükçekmece 3. Sulh Hukuk	2016/227	Çiğdem Türk - Çini Tekstil Konf. San. Tic
2	Küçükçekmece 3 Sulh Hukuk	2018/403	Duman Özel Sağlık
3	Bakırköy 3. A Sliye Ticaret Mah.	2018/1027	Dünya Mutfak (Lunchbox)
4	Bakırköy 1. Asliye Ticaret Mah.	2019/136	Hacı Sayid Gıda Pazarlama San. Ve Tic. A.Ş.
5	İstanbul 25. İcra Hukuk Mah.	2019/634	İpekçi Ekmek Unlu Mamüller

### İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipleri

Şirketimiz aleyhine 02/03/2016 tarihinde İstanbul 7.Sulh Hukuk Mahkemesi nezdinde 2016/218 Esas sayılı dosya ile davacı Ankara Eryaman Göksu Alış Veriş Merkezi tarafından "Ortak Gider Alacağına İlişkin İcra Takibine İtirazın İptali" için açılan davada, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla dava-süreçinde 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.Sti. tarafından 197.288 DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34398 Beşiktaş / İSTANBUL Telefon: 0212 330 5353 Etiler Mahallesi V.D.:278 008 0014 Mersis No:0278008021400013 Ticaret Sicil No:330253 Çıkarılmış Sermayo:150.000.00 TL



DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:41 Kat:8  
Etiler Mahallesi Beşiktaş / İstanbul  
V.No:91010783 Tic. Sicil No:330440  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291-0710-7830-0017

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34398 Beşiktaş / İSTANBUL  
Telefon: 0212 330 5353 Etiler Mahallesi V.D.:278 008 0014  
Mersis No:0278008021400013  
Ticaret Sicil No:330253  
Çıkarılmış Sermayo:150.000.00 TL

TL tutarında "Tasarrufun İptaline ilişkin" açılan davada, 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle dava sürecinde bir gelişme olmamıştır.

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

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

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

## 22.8 İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler

Yoktur.

## 23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Grubu	Nama / Hamiline	İmtiyazlar	Yeni İhraç Edilecek Pay Sayısı	Pay Sayısının Toplam Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermaye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	250.000.000	166,67 %	1	250.000.000	166,67 %

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

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortaklar %166,67 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Sermaye artırımında A Grubu paylar karşılığında B Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır.

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

### a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

### c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Yoktur.



DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. No:147 K:9  
Etiler/Şişli/İSTANBUL  
V.No:2910110783 T. Sic.No:288440  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 029101107830-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad.No:141 Kat:22 Etiler/Şişli/İSTANBUL  
Etiler/Şişli/İSTANBUL  
V.D.:278 008 0214  
Mersis No:027800802140013  
Ticaret Sicil No:3302253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

### 23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu

Paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

### 23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi

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

### 23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

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

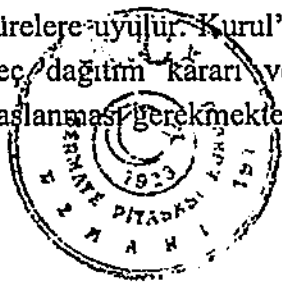
a) Kardan pay alma hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)  
Pay sahipleri, Şirket Genel Kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuatın hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

**Hak kazanılan tarih:** SPKn madde 19 ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca 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:** SPK'nın II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca ortaklar ve kara katılan diğer kişiler tarafından tahsil edilmeyen kar bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen kar payı avansı bedelleri 2308 sayılı "Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun" hükümleri uyarınca 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. Payları MKK nezdinde ve Yatırım Kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcı hesaplarına aktarılmaktadır.

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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 9  
Etiler - Beşiktaş - İstanbul  
V.No: 110783 Tic. Sic. No: 288441  
www.denizyati.com  
Mecis No: 0291-2110 7830-0012

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler - Beşiktaş - İstanbul  
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 9  
Etiler - Beşiktaş - İstanbul  
Tic. Sic. No: 288441  
Mecis No: 0291-2110 7830-0012  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

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, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği)**

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermaye oranına göre alma hakkına sahiptir. SPKn madde 18 uyarınca, yönetim kurulunun pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması konularında karar alabilmesi için esas sözleşme ile yetki alınması şarttır. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yok açacak şekilde kullanılamaz. TTK'nın 461'inci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları hükümleri halka açık ortaklıklar için uygulanmaz. 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, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği)**

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

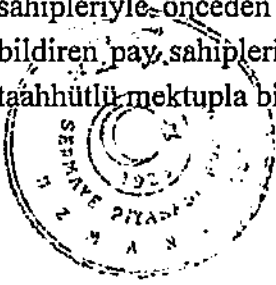
SPKn. madde 19 uyarınca, halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

**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, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği)**

TTK md. 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.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Cad. No:141 Kat:15  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
V.N:2910110783 Tic. Sic. No:388440  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 0291-0-101-7830-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Etiler Cad.No:141 Kat:15 No:22 34394  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Mancılıkuyu V.D.:278 008 0214  
Mersis No:027800321400013  
Ticaret Sicili No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince genel kurul, ortaklığın kurumsal internet sitesinde ve KAP'ta genel kurul toplantı tarihinden en az üç hafta önce duyurulur.

TTK md. 415 uyarınca; genel kurul toplantısına, yönetim kurulu tarafından düzenlenen "Hazır Bulunanlar Listesi"nde adı bulunan pay sahipleri katılabilir. Gerçek kişilerin kimlik göstermeleri, tüzel kişilerin temsilcilerinin vekaletname ibraz etmeleri şarttır. Hamiline yazılı pay senedi sahipleri, genel kurulun toplantı gününden en geç bir gün önce bu senetlere zilyet olduklarını ispatlayarak giriş kartı alırlar ve bu kartları ibraz ederek genel kurul toplantısına katılabilirler. Ancak, giriş kartının verilmesinden sonraki bir tarihte hamiline yazılı pay senedini devraldığını ispatlayan pay sahipleri de genel kurula katılabilirler.

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

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

TTK md. 1527 uyarınca; Şirket sözleşmesinde veya esas sözleşmede düzenlenmiş olması şartıyla, sermaye şirketlerinde yönetim kurulu ve müdürler kurulu toplantısı tamamen elektronik ortamda yapılabileceği gibi, bazı üyelerin fiziken mevcut oldukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir. Bu hâllerde Kanunda veya şirket sözleşmesinde ve esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

2) Anonim şirketlerde genel kurullara elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fizikî katılmanın ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur.

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

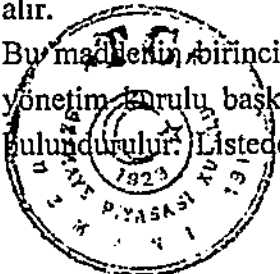
TTK md. 407 uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanırlar.

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 (6362 sayılı SPKn madde 30/2) 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 madde'nin 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



DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 14 Kat: 9  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 2910110783  
Vergi No: 2910110783  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 02970107830001000001

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 14 Kat: 9  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 2910110783  
Vergi No: 2910110783  
Mersis No: 027800080001000013  
Ticaret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

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 30/2 maddesi uyarınca söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını md. 30/5'te belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

**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.

SPKn madde 30 uyarınca,

(1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

(2) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

(3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

(4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olduğunu gösteren belgelerin temliki yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları halinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanunun 428'inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.



DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
50. Sokak No: 141 Kat: 34394  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 2910110763 Şişli - İstanbul  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291011076300013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
50. Sokak No: 141 Kat: 34394  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 2910110763 Şişli - İstanbul  
Mersis No: 0291011076300013  
Ticaret Sicil No: 2910110763  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

(5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

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

SPKn madde 14 uyarınca; ihraççı kamuya açıklanacak veya gerektiğinde Kurulca istenecek finansal tablo ve raporları, şekil ve içerik bakımından Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelere uygun olarak, zamanında, tam ve doğru bir şekilde hazırlamak ve ibraz etmek zorundadır.

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;

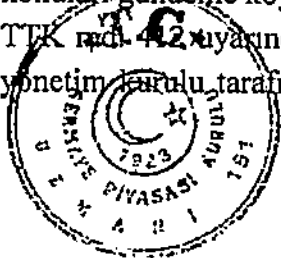
- Toplantıda hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçiren,
- Toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin 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.

**i) Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420,439, 531, 559, SPKn madde 27)**

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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. No: 147 K:3/4  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
V. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 3388440  
www.denizyirim.com.tr  
Mersis No: 0291011078300013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. No: 141 K:2 D:343/4  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Zincirlikuyu V.D.: 273/8 0214  
Mersis No: 027800821400013  
Ticaret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

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.

SPKn madde 27 uyarınca, ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul tarafından 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.

#### 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 YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 95  
Etiler Cad. No 141  
Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 34394 / Şişli / İstanbul  
No: 2910110783 / T.C. Sic. No: 3887  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 0751011078307

DEĞER MENKUL YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Cad. No: 141 / Beşiktaş / İstanbul / 34394  
Beşiktaş - Şişli / İstanbul  
Zincirlikuyu V.D.: 273 008 0214  
Mersis No: 0270008 21400013  
Ticaret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

**j) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn. madde 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği):**

SPKn md 24 uyarınca; (Değişik Madde: 20/2/2020 tarihli ve 7222 sayılı Kanununun 26 ncı maddesi ile) (1) 23 üncü maddede belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa 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, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)**

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 (II.5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği)**

Pay sahiplerinin itfa/geri satma hakkı söz konusu değildir.

**m) Dönüştürme Hakkı:**

Pay sahiplerinin dönüştürme hakkı söz konusu değildir.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Cad. No: 171/4 B  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
V.No:2910110783 Y. S. No:38844  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291011078300011

96

DENİZ YATIRIM MENKUL YATIRIM A.Ş.  
Etiler Cad.No:141 Kağıthane/İstanbul  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 278028/0214  
Mersis No:0278000800000013  
Ticaret Sicil No: 278028  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

### 23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirketimizin 22.02.2021 tarihinde yapılan 2021/06 nolu yönetim kurulu toplantısında;

1. Şirket esas sözleşmesinin 8.maddesine istinaden, Şirketimizin 2023 yılsonuna kadar geçerli 1.000.000.000 TL (BirMilyarTürkLirası) kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 150.000.000 TL (YüzElliMilyonTürkLirası) olan çıkarılmış sermayesinin, %166,666666 oranında (bedelli) nakden artırılarak, 400.000.000 TL (DörtYüzMilyonTürkLirası)'na çıkarılmasına,
2. Şirket esas sözleşmesinin 8.maddesine istinaden, artırılan 250.000.000 TL (İkiYüzElliMilyonTürkLirası) sermayeyi temsil eden payın, beheri 1,00 TL (BirTürkLirası) nominal değerli, 250.000.000 adet (B) grubu hamiline yazılı ve borsada işlem görebilir olarak ihracına,
3. Şirket esas sözleşmesinin 8.maddesine istinaden, işbu sermaye artırımında hem (A) grubu imtiyazlı hamiline yazılı pay sahiplerine, hem de (B) grubu imtiyazsız hamiline yazılı pay sahiplerine (B) grubu hamiline yazılı pay verilmesine,
4. Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kısıtlanmamasına, yeni pay alma haklarının, nominal değer üzerinden kullanılmasına ve yeni pay hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın kullanım fiyatının 1 TL olarak belirlenmesine,
5. Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (OnBeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü mesai saati sonunda sona ermesine,
6. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların 2 (İki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Birincil Piyasa'nda halka arz edilmesine,
7. Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak payların Şirket ortaklarına SPK ve MKK'nın kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullanılmasına,
8. Sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmal için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer resmi kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli her türlü işlemlerin yapılması hususunda Şirket Yönetimine yetki verilmesine,

oybirliği ile karar vermiştir.

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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Pisipili Cad. No: 14  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 291010783 T.C. Sic. No: 291010783  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291010783000000

DENİZ YATIRIM MENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Pisipili Cad. No: 14 / Kat: 22 34394  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 291010783 T.C. Sic. No: 291010783  
Mersis No: 0278000821400013  
Ticaret Sicil No: 230 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

## 24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

### 24.1.1 Halka arzın tabi olduğu koşullar

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

### 24.1.2 Halka arz edilen payların nominal değeri

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

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Toplam Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Mevcut Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yok	250.000.000	166,666666	1	250.000.000	166,666666

### 24.1.3 Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

#### 24.1.3.1 Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi

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

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](http://www.denizgyo.com.tr)) ve Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin ([www.denizyatirim.com](http://www.denizyatirim.com)) internet sitesinde ilan edilecektir.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Eylülköy Cad. No: 100/9  
Etiler/Şişli/İSTANBUL  
V.No:2910110783 / Sic. No:38844  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 0291-0110-7930-011

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.  
Etilerköy Cad.No:141 Kat:2 No:334  
Etiler/Şişli/İSTANBUL  
Ticircilikyolu V.D.:278 001 0214  
Mersis No:0278008021100013  
Ticaret Sicil No:334 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

### 24.1.3.2 Halka arza başvuru süreci

#### a) Satış yöntemi ve başvuru şekli

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

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

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

BİAŞ'ta işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi BİAŞ ([www.borsaistanbul.com](http://www.borsaistanbul.com)) ve TSPB ([www.tspb.org.tr](http://www.tspb.org.tr)) internet sitelerindeki "Üyeler" başlıklı bölümde yer almaktadır. Tasarruf sahipleri söz konusu yetkili kurumların sunmuş olduğu kanallar (ATM, internet, telefon vb.) dâhilinde pay alımı yapabileceklerdir. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0 (212) 298 21 00, yatırımcı danışma hattı telefon numaraları ise 0 (212) 298 23 59 – 0 (212) 298 23 48 – 0 (212) 298 22 95 ve 0 (212) 298 25 58'dir.

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

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

Mevcut pay sahiplerinin Şirket tarafından bedelli sermaye artırımı yoluyla çıkarılacak payları, sahip oldukları payların %166,6666 oranında ve nominal bedel üzerinden 15 gün boyunca alma hakkı bulunmaktadır.

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

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

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

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

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



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. No:171/A/3  
Etiler/Şişli/İstanbul  
Tic. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 388440  
www.denizyati.com  
Mersis No: 0291001707830001

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad.No:141 Kat:10/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/235

#### c) Başvuru yerleri

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

BIST'te işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa'nın ([www.borsaistanbul.com](http://www.borsaistanbul.com)) ve TSPB ([www.tspb.org.tr](http://www.tspb.org.tr)) kurumsal internet sitesinde "Üyeler" başlıklı bölümünde yer almaktadır.

#### d) Payların dağıtım zamanı ve yeri

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

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

Halka arzın yeni pay alma hakkı kullanım başlangıç tarihinden önce iptali veya ertelenmesi:

Yasama, yürütme organları, sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar ve diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin ve/veya Şirketin aracılık sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması, Şirket veya Şirket ortakları, Şirket'in bağlı ortaklıkları ve iştirakleri, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket'in ilişkili tarafları ve yönetimde söz sahibi personeli hakkında payların halka arzını etkileyecek olay, dava veya soruşturmanın ortaya çıkmış olması, sermaye artırım süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunu doğuracak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması gibi olağanüstü koşulların oluşması hallerinde halka arzın iptal edilmesi veya ertelenmesi mümkündür.

Ayrıca SPK'nın II-5.1 sayılı "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. maddesi hükmü gereği "İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, bu durum ihraççı veya halka arz eden tarafından yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, ihraççı, halka arz eden veya bunların uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Satış süreci ihraççı, halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi durumunda Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir."

Ayrıca II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 5. maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, Kurul tarafından gerekçesi belirtilmek suretiyle ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının satış işlemlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulmasına karar verilmesi durumunda da satışın derhal durdurulması gerekmektedir.

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. \*T.C.\*



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi, 394. Sokak, Kat: 11  
V.No: 29101/0783 No/ŞE: 1301  
www.denizyatirim.com.tr  
Mecis No: 0291/0118-7830-0013

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi, 394. Sokak, Kat: 11  
V.No: 29101/0783 No/ŞE: 1301  
Mecis No: 0291/0118-7830-0013  
Mersis No: 0276008024400013  
Ticaret Sicil No: 230 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

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

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

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

Hiçbir ortağın yeni pay alma haklarını kullanma zorunluluğu bulunmamaktadır.

#### 24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi

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

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

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

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

#### 24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi

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

#### 24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi

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

#### 24.1.10. Yeni pay alma hakkına ilişkin bilgiler

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

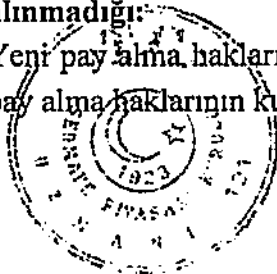
Ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

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

Yoktur.

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 BIST'te satılacaktır.



MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:141/49  
Etiler/Şişli/İstanbul  
V.No:29211/023 Tic.Sic.No:288440  
Mersis No:02910101070000013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:5  
Etiler/Şişli/İstanbul  
Zincirlikuyu V.D.:278 0214  
Mersis No:027800802500013  
Ticaret Sicil No:278 0253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla ([www.kap.org.tr](http://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: Mevcut ortakların yeni pay alma oranı %166,6666'dır.

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.

Pay sahiplerinin yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay alma tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşlar nezdindeki hesaplarına yatıracaklardır.

Kullanılmayan rüçhan (yeni pay alma) hakkı karşılığı pay kalması durumunda bu paylar 2 (iki) işgünü süreyle nominal değerinin altında olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

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 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



DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. No: 44 Kat: 9  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 2910110799  
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

DENİZ SAYRIMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. No: 141 Kat: 9  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 278008080214  
Mersis No: 02780080801400013  
Ticaret Sicil No: 230 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL



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

## 24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

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

Yoktur.

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

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

## 24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

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

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

Aracı kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, tüm bu işlemler ertesinde kalan payların Borsa Birincil Piyasa'da halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için, söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan 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 değer altında kalmamak üzere

BIST Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan 2 (iki) iş günü süreyle halka arz edilecektir.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 104  
Büyükdere Cad. No:141 Kat:3 34394  
Etiler/Şişli/İstanbul  
Eser No:27.394 Şişli - İSTANBUL  
V.No:2910116783 Tic Sic.No:386441  
www.denizyatiirim.com.tr  
Mersis No: 0291-01100000000000000000

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:3 34394  
Etiler/Şişli/İstanbul  
Eser No:27.394 Şişli - İSTANBUL  
V.No:2910116783 Tic Sic.No:386441  
Mersis No:027800802400013  
Ticaret Sicil No:340253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

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](http://www.denizgyo.com.tr)), KAP'da ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ve Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ([www.denizyatirim.com](http://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. Payların takas, saklama ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

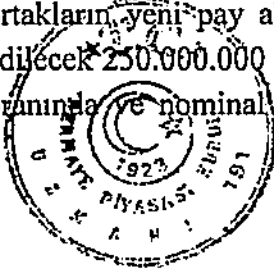
**24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:**

Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
			Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	-	En iyi gayret aracılığı	Yoktur.	Yoktur.	250.000.000	100

Yüklenimde bulunulan pay yoktur.

**24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi**

Şirket ile Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. arasında 25.02.2021 tarihinde "Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmenin konusu, kayıtlı sermaye sistemindeki şirketin 150.000.000 TL olan mevcut çıkarılmış sermayesinin, tamamı bedelli olarak ve mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmaksızın 400.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 250.000.000 TL nominal bedelli payların Şirket ortaklarına Şirkette sahip oldukları payları oranında ve nominal bedel üzerinden yeni pay alma haklarını kullanmaları için 15 günlük süre



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 9  
Esentepe 34394 Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
No: 2010110783 T.C. Sic. No: 306440  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 029101107830013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL KIYMETLERİ A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 9  
Esentepe - Beşiktaş / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.: 278 008 0214  
Mersis No: 027800801400013  
Ticaret Sicili No: 30 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

tanınması işlemlerine ve kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan payların BIST Birincil Piyasası'nda 2 (iki) iş günü süreyle halka arz edilmesi işlemine aracılık edilmesidir.

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.

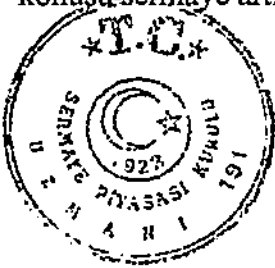
Payları BIST'te işlem gören ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri paylar, sermaye artırımını sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edildiğinin BIST'e bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa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

Şirketin payları DZGYO koduyla BIST ana pazarda işlem görmektedir.

Sermaye artırımında ihraç edilen paylar, yeni pay alma haklarının kullandırılmaya başlandığı birinci gün itibariyle MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip BIST'te 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 (B) grubu payları DZGYO koduyla BIST ana pazarda işlem görmektedir. İşbu izahname konusu sermaye artırımına ilişkin (B) grubu paylar da BIST ana pazarda işlem görecektir.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. No:141 Kat:3  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL 106  
Tic. Sic. No: 29101/0783 Tic. Sic. No: 338440  
www.denizyatim.com.tr  
Tic. Sic. No: 29101/0783-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. No:141 Kat:3  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 29101/0783 Tic. Sic. No: 338440  
Mersis No: 0278008001400013  
Ticaret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

**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.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Caddesi No:144 K:9  
Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sicil No: 278008  
Mersis No: 027800821400013  
www.denizyatirim.com  
Tic. Sicil No: 0291-0110-7830-0013

107

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 K:9 No: 34394  
Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 278008 0214  
Mersis No: 027800821400013  
Ticaret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

## 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 250.000.000 TL olup Şirket'in ödemesi gereken tahmini toplam maliyet ve pay başına maliyet butarı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden % 0,2)	500.000
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti % 0,03+BSMV	78.750
Rekabeti Koruma Fonu % 0,04	100.000
Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV dahil)	157.500
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	13.125
İlan, Tescil ve Diğer Giderler	20.625
<b>TOPLAM</b>	<b>870.000</b>

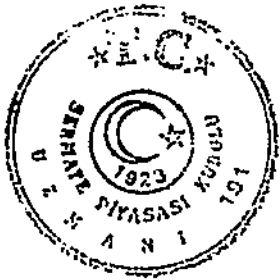
Ayrıca, Birincil piyasada kalan paylar üzerinden Aracı kurum Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.ne binde bir satış komisyonu ödenecektir.

1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı	250.000.000
1 TL Nominal Değerli Pay Başına Gider	0,0035

Tahmini toplam maliyet 870.000 TL tutarındadır. Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri ise 250.000.000 TL'dir.Halka arz edilecek 1 TL nominal değerli pay başına düşen maliyet 0,0035 TL'dir.

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

Açıklama	Tutar (TL)
Satıştan Elde Edilecek Tahmini Brüt Gelir	250.000.000
Tahmini Toplam Maliyet	870.000
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	249.130.000



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:141 Kat:3  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
No:2910110783 Tic Sic. No:344636  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 0291-0170-7070-0013

108

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL KIYMETLERİ A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 Kat:3 No:34394  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Ticaret Sicil No:2780080214  
Mersis No:0278008021400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermayo:150.000.000 TL

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

### Sermaye Artırımının Gerekçesi

Bedelli sermaye artırımı için Sermaye Piyasası Kurulu başvurusu neticesinde alınacak onay sonrası, Şirketimizin 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı dahilinde kalmak kaydıyla, 150.000.000 TL olan ödenmiş sermayesini %166,666666 bedelli artırarak 400.000.000 TL'ye çıkarması ile birlikte, elde edilecek brüt 250.000.000 TL fondan sermaye artırımına ilişkin masraflar çıkarıldıktan sonra kalan kaynak; Şirketimiz projelerinin finansmanı sebebiyle oluşan kısa vadeli finansal borçların kapatılmasında ve Şirketimizin borçlanma aracı ihraç tutarlarının vadesi gelen kısmının geri ödemesinde kullanılacaktır.

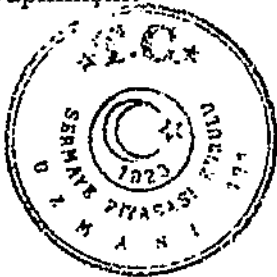
Şirketimizin geliştirmekte olduğu İstanbul ili, Sarıyer ilçesinde Le Chic Tarabya ve Muğla ili, Bodrum ilçesinde Le Chic Bodrum gayrimenkul projelerinin inşaat faaliyetlerine istinaden oluşan finansal ihtiyaçların finansmanı için kredi kullanımı gerçekleştirilmiş ve ihtiyaçlar dahilinde ek kredi kullanımına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

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

### Fonun Kullanım Yerleri

Sermaye artırımından elde edilmesi planlanan fon tutarı brüt 250.000.000 TL'dir. Sermaye artırımının tamamlanmasına müteakip, sermaye artırım masraflarından sonra elde edilecek net fonun tamamı, 31.12.2020 tarihli bakiyesi 176 milyon TL olan ve proje harcamaları çerçevesinde artan kısa vadeli banka kredilerinin karşılanmasında ve 31.12.2020 tarihli bakiyesi 113 milyon TL borçlanma aracı ihraç tutarının vadesi gelecek kısmının geri ödemelerinde kullanılacaktır. Kısa vadeli banka kredisinin ve borçlanma aracı ihraç tutarının geri ödenmesinde sıralama sermaye artırımını fon girişinin tarihine göre yönetimimizce değerlendirilecektir.

Sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanılacağı belirtilen kısa vadeli banka kredisi vadesinin ve borçlanma aracı itfalarının sermaye artırım sürecinin tamamlanmasından önceye rastlaması nedeniyle, Şirketimizin ana sermayedarı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'den sermaye avansı niteliğinde, nakit ve herhangi bir vadeye bağlı olmaksızın, sermaye artırımında ortaya çıkacak nakit sermaye koyma borcundan mahsup edilmek ve Şirketimizin kısa vadeli banka kredileri ve borçlanma aracı ihraç tutarlarının vadesi gelecek kısımlarının geri ödemelerinde kullanılmak üzere nakit sermaye avansları alınmasına karar verilmiştir. Bu karar çerçevesinde, kullanılan sermaye avansı tutarı toplam 187.500.000 TL olup, alınan bu sermaye avansı tutarı ile toplam 184.687.783 TL kısa vadeli banka borcu ile vadesi gelen borçlanma aracı kupon ve itfa ödemesi yapılmıştır.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler, Beşiktaş Cad. No 14 / K.9  
Etiler, Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 292540  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291-0170-7830-0013

109

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler, Beşiktaş Cad. No: 14 / K: 9 / D: 22 34374  
Etiler, Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 2910110783 V.D.: 27.08.2008 0214  
Mersis No: 027800821400013  
Ticaret Sicili No: 2330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

## 28. SULANMA ETKİSİ

### 28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

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

(000 TL)	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
	31.12.2020	%100 Katılım
Artırım Öncesi Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	371.461,0	371.461,0
Nakit Sermaye Artışı		250.000
İç Kaynaklardan Sermaye Artırımı		0
Emisyon Primi		0
Sermaye Artırım Masrafları		870,0
Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	371.461,0	620.591
Çıkarılmış Sermaye	150.000	400.000

Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli paya karşılık gelen)	2,47641 TL	1,55148 TL
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		-092493 TL %-37,35

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

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

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

Şirket'in 28.03.2021 tarihi itibarıyla ağırlıklı ortalama fiyatı 4,94 TL'dir. Bu fiyattan bedelli artırıma göre en yakın fiyat adımına yuvarlatılmış düzeltilmiş fiyat 2,48 TL (4,94 TL+1 TL\*250.000.000/150.000.000) / (400.000.000/150.000.000) olarak hesaplanmaktadır. 250.000.000 adet payın Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan 2,93 TL'den satıldığı ve bu satış için aracı kuruma sadece Borsa payını, aracılık komisyonunu ve buna ilişkin BSMV'yi (% 0,0025+%0,1+ BSMV) ödediği varsayılmıştır.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Cad. No:791/9/9  
Kat:5 34394 Sıhla / İSTANBUL  
No:2910110783 Tic. Sic. No:358440  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 0291-01107830-0013

110

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Cad. No:141 Kat:5 34394  
Sıhla - Şişli / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.:278 08 0214  
Mersis No:027800801400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

(000 TL)	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası
		<b>%0 Katılım</b>
Artırım Öncesi Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	371.461,4	371.464,4
Nakit Sermaye Artışı		250.000
Emisyon Primi		370.000
Sermaye Artırım Masrafları*		1.537.275
Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	371.461,4	989.924
Çıkarılmış Sermaye	150.000	400.000

Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli bir paya karşılık gelen)	2,47641 TL	2,47481 TL	
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	-	-0,00160 TL	-0,06%
Yeni Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi	-	-0,00519 TL	-0,21%

\* 1.537.275 TL = 870.000 + (250.000.000 x 2,48) x ((0,001+0,000025) x 1,05)

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

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
01.01-31.12.2018	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.	Yaşar BİVAS	Olumlu
01.01-31.12.2019	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.	Yaşar BİVAS	Olumlu
01.01-31.12.2020	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.	Özkan YILDIRIM	Olumlu



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:141 Kat:3  
Etiler - Beşiktaş - İstanbul  
V.N. No:2910710783 Tic. Sic. No:388740  
www.denizyatirim.com.tr  
Tic. Sic. No: 0291-0110-7870-0040

111

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:141 Kat:3  
Etiler - Beşiktaş - İstanbul  
Tic. Sic. No: 0291-0110-7870-0040  
Mersis No:027800721400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye:1.000.000 TL

Değerleme Unvanı	Şirketinin	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Olduğu Kısım
Harmoni Değerleme Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul ve	Aysel AKTAN	2018, 2019 ve 2020 yılları İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporları
akro Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul	Ayşe EVCİN	2018 ve 2019 yılları İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporları
Prime Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul	Oya AKKOR	2018, 2019 ve 2020 yılları İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporları
Vizyon Değerleme Danışmanlık A.Ş.	Taşınmaz ve	Mete GÜLBAŞ	2019 ve 2020 yılı İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporları

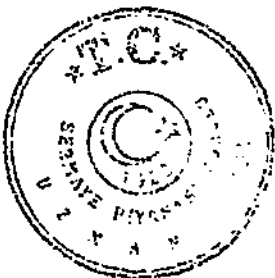
İşbu izahnamede sektör yayınlarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel sektör verilerine ve öngörülere yer verilmektedir. İzahnamede bu üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir.

İşbu izahname hazırlanırken edinilen ve üçüncü şahıslardan alınan bilgilerin aynen alındığını, kullanıldığı yerlerde kaynağının verildiğini, Şirket'in bildiği veya üçüncü şahsın yayınladığı bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

### 30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar BİAŞ'ta işlem görecektir payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Vergi mevzuatının yorumlanmasında değişiklikler olabileceğini, ileride değişebileceğini hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin gözönünde bulundurulmasını ve özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiğini hatırlatmak isteriz.

Aşağıda özetlenmekte olan vergilendirmeye ilişkin esaslar, borsada işlem görecektir payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 11A Kat: 2  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
V.N. 2910110793 Tic. Sic. No: 26740  
www.denizyirim.com  
Tic. Sic. No: 0291-0110-1530-0013

112

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 2B Kat: 3-4  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Z/V. Ciriilıkuyu V.D.: 278 00 0214  
Mersis No: 0278006802100013  
Ticaret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

## 30.1 Genel Bakış

### 30.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

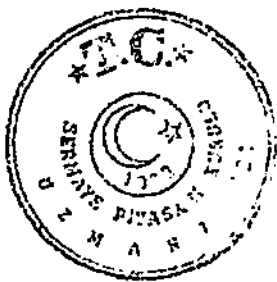
Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye’de yerleşik bulunan (“Tam Mükellef”) kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşik bulunmayan (“Dar Mükellef”) kişiler ve kurumlar sadece Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK) uyarınca, (i) Türkiye’de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye’de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye’ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye’ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye’de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye’de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye’de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Paylar’a 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.

Gerçek kişilerin 2021 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
24.000 TL’ye kadar	15
53.000 TL’nin 24.000 TL’si için 3.600 TL, fazlası	20
130.000 TL’nin 53.000 TL’si için 9.400 TL, fazlası	27
650.000 TL’nin 130.000 TL’si için 30.190 TL, fazlası	35
650.000 TL’den fazlasının 650.000 TL’si için 212.190 TL, fazlası	40



DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Gültepe Cad. No:14/ K:9  
Santepo 34394 Şişli - İSTANBUL 113  
No:2910110783 Tic. Sic. No:388440  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Cad.No:141 Kat:9 No:34394  
Etiler Şişli / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.:278 Kat:8 No:0214  
Tic. Sic. No:0278008001400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

### 30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 2021 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %20'dir.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

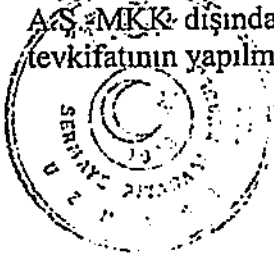
Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

### 30.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

#### 30.2.1 Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

2006 ve 2025 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. Maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. (MKK) dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Cad. No:141 Kat:22  
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 2910110783 Şişli - İSTANBUL  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 0291-010-7830-0013

114

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM C...  
Etiler Cad. No:141 Kat:22  
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 2910110783 Şişli - İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214  
Mersis No:027800802140013  
Ticaret Sicil No:331253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkiyat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkiyatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkiyat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
- alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkiyat oranı:

(i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0;

(ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve

(iii) (ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkiyat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkiyat yapılacak tutar tespit edilir. 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 tevkiyat matrahının tespitinde dikkate alınır.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Cad. No: 41 Kat: 11  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 2910110783 Sic. No: 15444  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 0291011078300013

115

DENİZ YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Etiler Cad.No:141 Kat:22 Kat:22  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Ticaret Sicil No: 278 008 0214  
Mersis No: 0278008021400013  
Ticaret Sicil No: 333 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler;

- (i) sabit getirili menkul kıymetler;
- (ii) (ii) değişken getirili menkul kıymetler;
- (iii) (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve
- (iv) (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir.

Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır.

Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir.

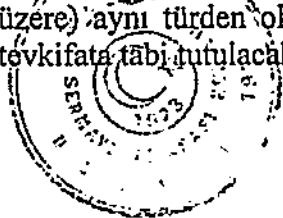
Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki Yeni Türk Lirası karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Cad. No:141 Kat:1  
Beşiktaş - İstanbul / TÜRKİYE  
Tic. Sic. No: 2780000214  
Mersis No: 027800080200013  
Ticaret Sicil No: 300253  
Çıkarılmış Sermaye: 160.000.000 TL

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Cad. No:141 Kat:1  
Beşiktaş - İstanbul / TÜRKİYE  
Tic. Sic. No: 2780000214  
Mersis No: 027800080200013  
Ticaret Sicil No: 300253  
Çıkarılmış Sermaye: 160.000.000 TL

GVK'nın Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için;

- (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini,
- (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsileiliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı

yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 117  
Etiler Cad. No:141 Kat:9  
Beşiktaş - İstanbul  
Tic. Sic. No: 291010783 Sic. Sic. No: 318444  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0291-0110-7030-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Cad. No:141 Kat:9 No: 34394  
Beşiktaş - İstanbul / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.: 278 068 0214  
Mersis No: 0278006001400013  
Ticaret Sicil No: 291010783  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) web sayfasında yer almaktadır.

### 30.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

#### 30.2.2.1 Gerçek Kişiler

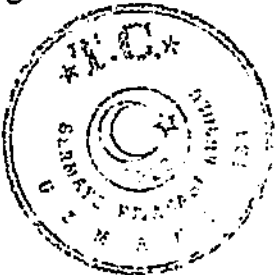
##### 30.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın Mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabidir. Ancak anılan madde uyarınca, "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. GVK'nın Mükerrer 81. Maddesi uyarınca pay senetlerinin elden çıkartılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın Madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşılıyor ise (bu tutar 2021 yılı için 53.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir. Diğer taraftan, GVK'nun Geçici 67'nci maddesi uyarınca BIST'te işlem gören payların alım satım kazançları stopaja tabi olup, uygulanacak stopaj oranı "0"dır. Mezkur madde uyarınca stopaja tabi kazançlar beyana tabi olmayıp, stopaj nihai vergilendirilmez.

##### 30.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 118  
No:141 K.9  
Sisli - İSTANBUL  
Tic Sic. No:33540  
www.denizyatirim.com  
0291-0110-7630-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Süre Cad.No:141 Kat:10 No:34394  
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL  
Tic Sic. No:278 008 0214  
Mersis No:027800801000013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

### 30.2.2.2 Kurumlar

#### 30.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

#### 30.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satış yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

#### 30.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

#### 30.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanununun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:141 K:9  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
V.No:30-BAV/273 Tic Sic No:285440  
www.denizyatirim.com.tr  
Tic Sic No: 0291-0110-7830-0013

119

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Büyükdere Cad.No:141 K:9 22 34394  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic Sic No: 273008 0214  
Mersis No:0278000821400013  
Ticaret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

### 30.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

#### 30.3.1 Gerçek Kişiler

##### 30.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. GYO'larda bu tevkifat bulunmamaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2021 yılı gelirleri için 53.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş. 120  
Karaçukuroğlu Cad. No: 47 K:5  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
V.Nr. 2910110783 Tic. Sic. No: 33844n  
www.denizyati.com  
Mersis No: 0291-8110-7830-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Snd.No:141 K:2 34394  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 278008 0214  
Mersis No: 027800821400013  
Ticaret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımını sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

### 30.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

### 30.3.2 Kurumlar

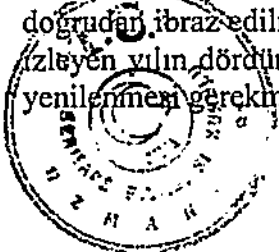
#### 30.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safî kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

#### 30.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.



DENİZ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Cad. No: 111 Kat: 3  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 38644N  
www.denizyatirim.com  
Mersis No: 029101078300013

121

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Cad. No: 111 Kat: 3 Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 38644N  
Mersis No: 027800080000013  
Ticaret Sicil No: 30 253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

Dar mükellef kurumların, Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye’de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

### 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 kullanılabilceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

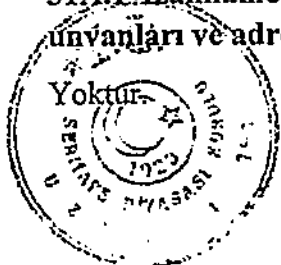
31.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

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):



DEMİR GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 34394  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 27808/080214  
Mersis No: 027800801400013  
www.demiryatirim.com.tr  
Mersis No: 027800801400013

122

DEMİR GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 34394  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 27808/080214  
Mersis No: 027800801400013  
Ticaret Sicil No: 30253  
Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL

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.

### 30. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

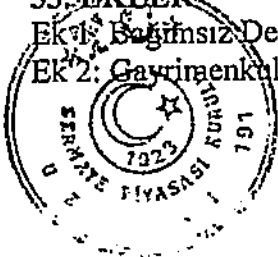
Aşağıdaki belgeler, Büyükdere Caddesi No:141 K:22 Esentepe Şişli/ İSTANBUL adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.denizgyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık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

Dönem	Açıklama	İlan Tarihi (KAP)
1 Ocak - 31 Aralık 2018	Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	08.02.2019
1 Ocak - 31 Aralık 2019	Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	30.01.2020
1 Ocak - 31 Aralık 2020	Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	22.02.2021

### 33. EKLER

EK 1: Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanları  
EK 2: Gayrimenkul Değerleme Şirketi Sorumluluk Beyanları



DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 123  
KALANCI Cad. No:141 K:22  
E: Büyükdere - Şişli / İSTANBUL  
T: +90 212 34394 008 0214  
2910110783 Tic. Sic. No: 358426  
www.denizyatirim.com.tr  
Sicil No: D291-01/0-1930-0013

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Cad No:141 K:22 34394  
E: Büyükdere - Şişli / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.:270 008 0214  
Mersis No:027800821400013  
Ticaret Sicil No:330 253  
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL



Building a better  
working world

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A. Ş.  
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.  
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27 K: 2-3-4  
34485 Sarıyer/İstanbul TÜRKİYE

Tel: +90 212 315 3000  
Fax: +90 212 230 8291  
ey.com  
Ticaret Sicil No : 479920  
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

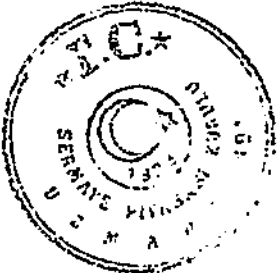
Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") Yönetim Kurulu Tarafından alınan Karar Uyarınca, Şirket 150.000.000 TL.(YüzElliMilyonTürkLirası) olan çıkarılmış sermayesinin, nakit olmak üzere 250.000.000 TL (İkiYüzElliMilyonTL) artırılarak 400.000.000 TL (DörtYüzMilyonTL)'ye çıkarılmasına ilişkin Sermaye Piyasasına sunulan izahnamenin bir parçası olan ve aşağıdaki tabloda 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.

İlgili Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Ünvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı ve Ünvanları	Sorumlu Olduğu Kısım
Güney Bağımsız Denetim Ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Yaşar BİVAS SMMM Sorumlu Denetçi	Bağımsız Denetçi Raporları Hesap Donemi 01.01.2018 - 31.12.2018 01.01.2019 - 31.12.2019

İmza

Mühür

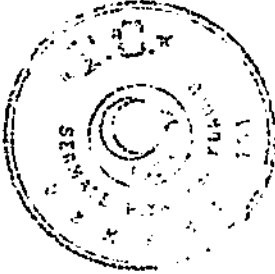
GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.  
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. No:27  
Dahmer B3 Blok Kat:3 Sarıyer/İSTANBUL  
Ticaret Sicil No:479920  
Mersis No:0-4350-3032-6000017



Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") Yönetim Kurulu Tarafından alınan Karar Uyarınca, Şirket 150.000.000 TL.(YüzElliMilyonTürkLirası) olan çıkarılmış sermayesinin, nakit olmak üzere 250.000.000 TL (İkiYüzElliMilyonTL) artırılarak 400.000.000 TL (DörtYüzMilyonTL)'ye çıkarılmasına ilişkin Sermaye Piyasasına sunulan izahnamenin bir parçası olan ve aşağıdaki tabloda 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.

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Ünvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı ve Ünvanları	Sorumlu Olduğu Kısım
Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Aysel AKTAN Sorumlu Değerleme Uzmanı	20_400_284 numaralı Değerleme Raporu 20_400_275 numaralı Değerleme Raporu

**HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
İdealtepe Mah. Rıfkı Tonguç Cad. No:93  
Demirhan Plaza Katı Maltepe/İSTANBUL  
Kıtlık Y.D. : 4570512837  
Ticaret Sicil No : 682724





Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") Yönetim Kurulu Tarafından alınan Karar Uyarınca, Şirket 150.000.000 TL. (YüzElliMilyonTürkLirası) olan çıkarılmış sermayesinin, nakit olmak üzere 250.000.000 TL (İkiYüzElliMilyonTL) artırılarak 400.000.000 TL (DörtYüzMilyonTL)'ye çıkarılmasına ilişkin Sermaye Piyasasına sunulan izahnamenin bir parçası olan ve aşağıdaki tabloda 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.

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Ünvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı ve Ünvanları	Sorumlu Olduğu Kısım
Prime Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Oya AKKOR Sorumlu Değerleme Uzmanı	<b>Gayrimenkul Değerleme Raporları</b>  1) Rapor No: 2020/DGYO/01 , Rapor Tarihi: 29.12.2020 İstanbul, Beyoğlu, Kemankuş Mahallesi, 94 ada 141 no.lu parselde kayıtlı "6 Katlı Betonarme Otel ve Dükkan ve Arsası" nitelikli gayrimenkul değerlendirme raporu.  2) Rapor No: 2020/DGYO/02 , Rapor Tarihi: 30.12.2020 Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 5 parselde kayıtlı "5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde bulunan A, B, E, F ve G Bloklar içerisinde konumlu 17 adet bağımsız bölüme ait gayrimenkul değerlendirme raporu.  3) Rapor No: 2020/DGYO/03 , Rapor Tarihi: 30.12.2020 Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel olarak kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulde bulunan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13-14-15-16-17-18, 19, 20 ve 21 bloklar içerisinde yer alan 43 adet bağımsız bölüm ile 929 ada 3 parsel olarak kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulde bulunan A-B, C, D, E, F, G, H, I, J, K ve L bloklar içerisinde yer alan 32 adet bağımsız bölümün ve 929 ada 2 parsel olarak kayıtlı üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan "Arsa" nitelikli ana gayrimenkule ait gayrimenkul değerlendirme raporu.

İmza

Kaşe

**PRİM E GAYRİMENKUL**  
**DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet  
Evleri Mah. Sappasa Apt. Kat: 11B01  
Kagıthane Çarşısı  
Zincirlikuyu Mah. No: 1/51 036 5566



## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu

Bu tasarruf sahiplerine satış duyurusu, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce ...../...../2021 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 150.000.000,-TL'den 400.000.000,-TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan toplam ..... TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin duyurudur.

Ancak izahnamenin ve işbu duyurunun onaylanması söz konusu belgelerde yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, sermaye piyasası araçlarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 150.000.000,-TL'den 400.000.000,-TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 250.000.000,-TL nominal değerli paylarının halka arzı için hazırlanan izahname, Kurulca ...../...../2021 tarihinde onaylanmış olup, ortaklığımız ve halka arz edilecek paylar ile ilgili ayrıntılı bilgileri içeren izahname ortaklığımızın ve halka arzda satışa aracılık edecek Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin [www.denizgyo.com.tr](http://www.denizgyo.com.tr) ve [www.denizyatirim.com](http://www.denizyatirim.com) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ...../...../2021 tarihinde yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır. Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları, izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

#### 1. PAYLARIN HALKA ARZINA İLİŞKİN BİLGİ

##### a) Halka Arz Süresi:

Halka arz edilecek olan ..... TL nominal değerli paylar ...../...../2021 ile ...../...../2021 tarihleri arasında 2 (iki) iş günü süreyle satışa sunulacaktır.

Bir payın nominal değeri 1 TL olup nominal bedelin altında olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da oluşan fiyattan satışa sunulacaktır.

b) Başvuru Şekli: İzahnamenin 24.1.3.2 nolu halka arza başvuru süreci maddesinin "a" bendinde başvuru şekli açıklanmıştır.

c) Başvuru Yerleri: İzahnamenin 24.1.3.2 nolu halka arza başvuru süreci maddesinin "c" bendinde başvuru yerleri hakkında bilgi verilmektedir.

d) Payların Teslim Şekli: İzahnamenin 24.1.8 nolu payların teslim yöntemi ve süresi maddesinde payların teslim şekli açıklanmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 22 Kat: 22 34394  
Beşiktaş - Şişli İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270833 008 0214  
Mersis No: 02780008021400013  
Ticaret Sicil No: 330 253  
Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL

DENİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 21 Kat: 9  
Etiler 34394 Beşiktaş İSTANBUL  
V.No: 2019540783 Tic. Sic. No: 388440  
www.denizyatirim.com  
Tic. Sicil No: 0278-01127833-0013



## 2. TASARRUF SAHİPLERİNE SATIŞ DUYURUSUNUN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

İhraççı Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım:
<p>Bahar YILMAZ Genel Müdür Yardımcısı</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Mehmet ÇİTİL Genel Müdür</p> <p>DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22 34394 Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL Tic. Sic. No: 278 008 0214 Mersis No: 0278008021400013 Ticaret Sicil No: 330 253 Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL</p>	<p>TASARRUF SAHİPLERİNE SATIŞ DUYURUSUNUN TAMAMI</p>

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım:
<p>İhsan ENGİNDENİZ Bölüm Müdürü</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Nimettan ERDOĞAN Genel Müdür Yardımcısı</p> <p>Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 22 34394 Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL Tic. Sic. No: 278 008 0214 Mersis No: 0278008021400013 Ticaret Sicil No: 330 253 Çıkarılmış Sermaye: 150.000.000 TL</p>	<p>TASARRUF SAHİPLERİNE SATIŞ DUYURUSUNUN TAMAMI</p>

