Ticari borçlar			
- İlişkili taraflardan ticari borçlar	198.690.898	160.800.625	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar	15.236.984	25.034.200	23.646.011
Ertelenmiş Gelirler	41.506.145	18.721.376	-
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	252.042	282.068	214.962
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	**258.147.075**	**204.981.249**	**23.860.973**
Toplam yükümlülükler	**264.843.978**	**248.674.255**	**212.936.808**
Ödenmiş sermaye	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Geri alınan paylar (-)	-	(763.287)	-
Paylara ilişkin primler/iskontolar	54.620.122	52.530.224	54.235.559
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	3.181.476	3.181.476	3.181.476
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	52.568.417	52.568.417	52.568.417
Geçmiş yıllar karları	91.194.974	52.951.356	37.163.514
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler	91.194.974	52.951.356	37.163.514
- Yeniden değerleme ve ölçüö kazançları (Kayıpları)	(63.956)	(63.956)	(37.549)
Net dönem karı / (zararı)	13.342.945	38.243.618	15.787.842
Toplam özkaynaklar	**264.843.978**	**248.674.255**	**212.936.808**
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	**848.898.118**	**563.326.508**	**249.961.059**

Peşin Ödenmiş Giderler

Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar (*)	32.286.500	46.523.555	1.034.030
Verilen sipariş avansları	366.325	-	-
Peşin ödenen vergiler	509.445	177.539	200.100
Gelecek aylara ait giderler	98.440	313.602	110.148
Toplam	**33.260.710**	**47.014.696**	**1.344.278**

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

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22
34394 Esentepe-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:276 008 0214
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:0278000021400013

(**) 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 imzalanan devir sözleşmesi ile 48 ay vadeli 47 milyon Amerikan Doları karşılığı devir alınarak "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır.

Kısa Vadeli Borçlanmalar

Şirket, 8 Kasım 2019 tarihinde 7 Şubat 2020 vadeli %12,35 yıllık basit faiz oranlı 145.000.000 TL nominal değerli ve 16 Aralık 2019 tarihinde 13 Mart 2020 vadeli %10,50 yıllık basit faiz oranlı 173.000.000 TL nominal tutarlı borçlanma aracı ihraç etmiştir (Şirket, 16 Kasım 2018 tarihinde 8 Şubat 2019 vadeli %26,90 yıllık basit faiz oranlı 100.000.000 TL nominal tutarlı borçlanma aracı ihraç etmiştir).

Ticari Borçlar

(1) Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesinde geliştirilmekte olan proje kapsamında alınan 928 ada, 3 parselde kayıtlı yüzölçümü 4.469,75 m2 olan gayrimenkulün, 48 ay vadeli toplam 6.348.160 Avro alım bedeli üzerinden 24 Kasım 2017 tarihinde satın alınması ile oluşan tutardır.

(2) İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde proje geliştirmek üzere, bu parseller üzerindeki Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile tesis edilmiş hak ve yükümlülükler ilişkili taraf DenizBank A.Ş. ile imzalanan 14 Mart 2018 tarihli devir sözleşmesi ile 48 ay vadeli 47 milyon Amerikan Doları karşılığı devir alınarak "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır. 31 Aralık 2019 tarihi itibari ile, sözleşme hükümlerinin bir saklı türev ürün ortaya çıkarması sonucu doğrultusunda, ana sözleşmedeki nakit akışlarının ilgili türev işlem dolayısı ile önemli bir şekilde 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 2019**	**1 Ocak – 31 Ara 2018**	**1 Ocak – 31 Ara 2017**
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	15.083.689	14.400.771	13.934.139
Satışların maliyeti (-)	(4.408.321)	(3.957.584)	(3.346.209)
Brüt (Zarar)/ Kar	**10.675.368**	**10.443.187**	**10.587.930**
Genel yönetim giderleri (-)	(6.616.376)	(5.224.728)	(4.605.380)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	(474.975)	(1.511.096)	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.118.630	546.866	1.111.945
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	(43.938)	(12.160)	(11.771)
Esas faaliyet zararı/(karı)	**4.658.709**	**4.242.069**	**7.082.724**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	15.047.752	32.395.366	6.539.975
Finansal gider öncesi faaliyet karı/(zararı)	**19.706.461**	**36.637.435**	**13.622.699**
Finansal gelirler	12.833.241	14.142.658	2.411.738
Finansal giderler (-)	(19.196.757)	(12.536.475)	(246.595)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	**13.342.945**	**38.243.618**	**15.787.842**

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22
Esentepe-İSTANBUL
Sanayi V.D.:278 008 0214
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330253

Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)	**13.342.945**	**38.243.618**	**15.787.842**
Pay başına kazanç/(kayıp)	0,27	0,78	0,31
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	(26.407)	(37.549)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	**13.316.538**	**38.206.069**	**15.787.842**

Satış Gelirleri

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

Satışların Maliyeti

Satışların maliyeti tutarları gayrimenkul portföyünde yer alan bağımsız bölümlerin maliyetini yansıtmaktadır.

Genel Yönetim Giderleri

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

Yatırım Faaliyetlerden Gelirler

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

Finansman Gelirleri ve Giderleri

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

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

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	25.013.066	23.484.327	16.373.293
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	733.450.908	461.164.278	175.936.655

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Esentepe-İSTANBUL
www.denizgyo.com.tr

C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-	29.439.592
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-	-
	Diğer varlıklar		**90.434.144**	**78.677.903**	**28.183.060**
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**III-48.1 Tebliğ Md.3/p**	**848.898.118**	**563.326.508**	**249.932.600**
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	313.635.449	98.243.442	34.024.257
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	264.843.978	248.674.255	212.936.808
	Diğer kaynaklar		**270.418.691**	**216.329.241**	**2.971.535**
D	**Toplam Kaynaklar**	**III-48.1 Tebliğ Md. 3/(p)**	**848.898.118**	**563.326.508**	249.932.600
	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	**İlgili Düzenleme**	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2019**
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)	24.922.441	23.439.779	16.352.423
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	--	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	3.125.000	3.145.000	125.000
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	25.013.066	23.484.327	16.372.891

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	Asgari/Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	0%	0%	0%	Azami %10
2. Gayrimenkuller, gayrimenkule	III-48.1 Tebliğ	%84	%82	%70	Asgari %51

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:23
Esentepe-İSTANBUL
Finansbank V.D.:278 008 0214
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:320252

dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(a),(b)				
3. Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%3	%4	%18	Azami %49
4. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	0%	0%	0%	Azami %49
5. Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/©	0%	0%	0%	Azami %20
6. İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	0%	0%	0%	Azami %10
7. Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%120	%41	%16	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)	%3	%4	%7	Azami %10
9. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%3	%4	%7	Azami %10

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

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1 İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

5.1.1. Gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması

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

5.1.2. Projelere ve inşaatlara ilişkin öngörülmeyen gelişmeler

Projelerinin hayata geçirileceği arazinin üstünün ve 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22
Esentepe-İSTANBUL
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı V.D.:278 008 0214
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330253

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 karlaşılabilecek 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 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 yansıyabilir.

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

5.1.10. İlişkili taraftan olan ticari alacak riski:
Bulunmamaktadır.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22
34394 Esentepe-İSTANBUL
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:230253

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, inşaası, 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 alınamaması 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 görecek paylara ilişkin likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde böyle bir piyasanın devam edeceğine dair bir garanti bulunmamaktadır.

Borsada işlem görecek 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 görecek payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.

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

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

5.3.2. İhraç edilen payların kar payı ödememesi riski

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22
Gayrettepe-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330253

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER

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.

5.4. Diğer riskler

5.4.1. Likidite riski

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

5.4.2. Faiz oranı riski

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

5.4.3. Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenirliliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.
Kredi riskinin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:
- Banka teminatları (teminat mektubu vb),
- Gayrimenkul ipoteği,
- Çek-senet.

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

5.4.4. Döviz kuru riski

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cad.No:141 Kat:22
ŞİŞLİ-İSTANBUL

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.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı

Deniz Gayrimenkul Yatirim Ortakliği 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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 Esentepe-İSTANBUL Finanstepe V.D.:278 008 0214 www.denizgyo.com.tr Mersis No:0278008021400013 Ticaret Sicil No:330253 Çıkarılmış Sermayesi: 600.000 TL

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	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
İstanbul Bahçeşehir AVM	78.110.000	77.920.000	73.380.000
İstanbul Karaköy Binası	52.000.000	42.840.000	28.400.000
Ankara Göksu AVM	52.204.805	48.073.093	41.209.293
Ankara Metrokent Çarşı	22.245.000	20.116.137	17.254.682
Ankara Eryaman A-Blok	5.700.000	5.227.000	4.453.000
Ankara Eryaman C-Blok	8.420.000	7.825.000	6.770.000
Toplam	**218.679.805**	**202.001.230**	**171.466.975**

Yatırım	31.12.2019 (TL)	31.12.2018 (TL)	31.12.2017 (TL)	Tamamlanma Dercesi(%)	Finansman Şekli
Le Chic Bodrum	205.820.779	74.144.630	33.912.499	% 95	Borçlanma aracı ihracı, Banka Kredileri ve Ertelenmiş Gelirler (Alınan Avanslar)
Le Chic Tarabya	308.950.324	185.018.418	-	% 95	Özkaynak, Borçlanma aracı ihracı ve Banka Kredileri
Toplam	**514.771.103**	**259.163.048**	**33.912.499**		

Le Chic Bodrum

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

Ayrıca Şirket, aynı proje alanında 24 Kasım 2017 tarihi itibarıyla, proje alanını genişletmek, daha verimli bir mimari proje çalışabilmek ve satışa esas üniteleri daha değerli kılmak adına stratejik önemi ve sinerji değeri olan komşu 928 ada, 3 parselde kayıtlı yüzölçümü 4.469,75 m2 olan gayrimenkulün mülkiyet sahibi Gündem Otel Turizm A.Ş.'nin mevcut ortaklarının ortaklık paylarının tamamı (%100'ü), 48 ay vadeli toplam 6,348.160 Avro alım bedeli üzerinden satın almıştır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla proje ile ilgili stoklar kaleminde aktifleştirilen harcamalar tutarı 205.820.779 TL'dir. (31 Aralık 2018: 74.144.630 TL'dir.)

Le Chic Tarabya

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 imzalanan devir sözleşmesi ile 48 ay vadeli 47 milyon USD karşılığı devir alınarak "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır.
31 Aralık 2019 tarihi itibariyle proje ile ilgili stoklar kaleminde aktifleştirilen harcamalar tutarı 308.950.324 TL'dir. (31 Aralık 2018: 185.018.418 TL'dir.)

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

Yatırımlar	Coğrafi Konum	Mevcut Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
Le Chic Bodrum	Muğla/Bodrum	328.759.227	% 95	Borçlanma aracı ihracı, Banka Kredileri ve Ertelenmiş Gelirler (Alınan Avanslar)
Le Chic Tarabya	İstanbul/Sarıyer	351.625.012	% 95	Özkaynak, Borçlanma aracı ihracı ve Banka Kredileri

Şirket tarafından yapılmakta olan mevcut iki yatırımından büyük kısmı Muğla-Bodrum'da yer almakta ve proje satışa açılmış olup, satış vaadi sözleşmesi ile %21 oranında satış işlemi olmuştur. Şirketin diğer yatırımı İstanbul-Sarıyer'de bulunmaktadır. Bu projemiz henüz satışa açılmamıştır.

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.

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22
Gayrettepe-İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D.:278 008 0214
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330253
Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 İZMANİ 301

Net Satışlar (TL)	31.12.2019	%	31.12.2018	%	31.12.2017	%
Bahçeşehir AVM kira geliri	6.716.687	45%	6.412.279	45%	5.797.037	42%
Karaköy Bina kira geliri	2.237.019	15%	2.038.749	14%	2.748.535	20%
Göksu AVM kira geliri	3.860.606	26%	4.010.529	28%	3.852.693	28%
Metrokent Çarşı kira geliri	1.422.708	9%	1.141.686	8%	842.165	6%
Eryaman Okul Binaları kira geliri	846.670	6%	797.528	6%	693.609	5%
TOPLAM	15.083.689	100%	14.400.771	100%	13.934.039	100%

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

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

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar

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

Halka açık bir Anonim Ortaklık olan Şirket, GYO sektöründe faaliyet göstermekte olup mevzuat çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Türkiye'de inşaat sektörü, ekonomik aktivitenin en önemli itici güçlerinden biridir. Nitekim geçtiğimiz 16 yıl (2003-2019) boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin üzerinde büyüme performansı sergilemiştir. TUİK verilerine göre, son 16 yıllık dönemde üretim yöntemiyle GSYH'de yıllık ortalama %5,3 büyüme yaşanırken, inşaat sektörü ise yıllık ortalama %7,5 ile ekonominin üzerinde büyümüştür. Söz konusu dönemde inşaat sektörünün toplam GSYH içerisindeki payı ortalama %6,5 seviyedinde gerçekleşmiştir. 2019 yılında ise, üretim yöntemiyle GSYH yıllık bazda %0,9 büyürken, inşaat sektörü %8,6 küçülmüş ve toplam GSYH içindeki payı %6,5 düzeyinde oluşmuştur.

Türkiye'de gayrimenkul ve inşaat sektörlerinin, ekonomik büyümenin yanı sıra enflasyon ve işsizlik gibi makroekonomik gelişmelere de hassasiyeti yüksektir.

Enflasyonun, kredi faizleri yoluyla talep üzerinde ve inşaat maliyetleri kanalıyla sektör büyümesi üzerinde önemli etkileri bulunmaktadır. 2019 yılı Aralık ayında tüketici fiyat endeksi aylık bazda %0,74 oranında artarken, yıllık enflasyon kasım ayına göre 1,28 puan yükselerek %11,84 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyondaki artış, hizmet grubunda görece sınırlı kalırken, temel mal grubunda daha yüksektir. Temel mal grubu yıllık enflasyonu Aralık/2019'da %11,65 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu grupta en belirgin artış, enerji enflasyonunda yaşanmıştır. Gıda enflasyonu ise, hem işlenmiş hem de işlenmemiş gıda grubunda yükselmiştir. Bu görünüm altında, çekirdek enflasyon göstergelerinin (B ve C endeksleri) yıllık enflasyonu bir miktar yükselse de, genel eğilimdeki ılımlı seyir korunmuştur.

Diğer yandan, 2019 yılı genelinde, uluslararası ticarette yaşanan korumacılık eğilimi ve büyük merkez bankalarının faiz artırım politikaları, küresel likidite hareketlerini önemli ölçüde kısıtlamıştır. Söz konusu gelişmelerin, inşaat maliyeti endeksine etkileri de net bir şekilde

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22
34394 Esentepe-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:0278008021400013

gözlemlenmiştir. TUİK verilerine göre, 2019 yılının Aralık sonu itibarıyla inşaat maliyet endeksi 192,25 seviyesinde gerçekleşmiş olup, bir önceki yılın aynı ayına göre %10,76 oranında artış göstermiştir.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (https://www.gyoder.org.tr/uploads/gyoder_akademi/ARALIK_2019_SONUCLARI.PDF) sonuçlarına göre; Aralık/2019'da bir önceki aya göre %0,58, yıllık bazda %2,94 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %89,20 oranında nominal artış gerçekleşmiştir. Yeni Konut Fiyat Endeksi, Aralık/2019'da bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0,16 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0,10 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0,21 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0,12 oranında nominal artış yaşanmıştır. Aralık/2019'da markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %8'lik (son 6 aylık ortalama %7) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir. Yeni Konut Fiyat Endeksi, 2019 yılı Aralık ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %6,03 oranında erime gözlenmiştir. Aralık/2019'da satışı gerçekleştirilen konutların %49'u bitmiş konut stoklarından, %51'i bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Büyüme ve enflasyon kadar istihdam piyasasındaki gelişmeler de gayrimenkul ve inşaat sektörü faaliyetleri açısından önemli olup, işsizlik oranında azalış/artış konut talebini ve inşaat yatırımlarını olumlu/olumsuz yönde etkileyebilmektedir. TUİK verilerine göre, 2019 yılı Aralık döneminde işsizlik oranı yıllık bazda 0,2 puan artarak %13,7, tarım dışı işsizlik oranı yıllık bazda 0,2 puan artarak %15,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde işgücüne katılma oranı ise yıllık bazda 0,6 puan azalarak %51,8 olmuştur.

GYODER tarafından yayımlanan Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 yılı 4.çeyrek raporuna göre, 2019 yılının ilk 7 aylık döneminde konut satışları yıllık bazda %21 daralırken, ağustos ayından itibaren konut kredisi faiz indirimlerinin desteği ile daralma hız kesmiştir. Böylece, 2019 yılı tamamında konut satışları yıllık bazda %2 oranında sınırlı daralma kaydetmiştir. 2019 yılının 4.çeyreğinde toplam konut satışı 483.256 adet seviyesinde gerçekleşerek, verilerin yayınlandığı 2013 yılından bu yana en yüksek çeyreklik satış olarak kayda geçmiştir. 2019 yılının son çeyreğindeki canlanmada, konut kredisi faizlerindeki düşüşün yanı sıra KDV ve tapu alım satım harçlarındaki indirimin yıl sonunda bitmesi de destekleyici etkide bulunmuştur. 2019 yılında ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı %63'e yükselmiştir (son 3 yıllık ortalama %53). 2019 yılının son çeyreğinde, konut kredisi faiz oranlarındaki düşüşün ve bekleyen talebin öne çekilmesinin de etkisiyle ipotekli konut satışları canlanmış olup, bu dönemde yapılan satışların %30'u ipotekli satışlardan oluşmuştur.

2020 yılının ilk çeyreğinde, REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi bir önceki çeyreğe göre 0,3 puanlık düşüşle 103,8 puan düzeyinde gerçekleşirken, Fiyat Beklenti Endeksi bir önceki çeyreğe göre 16,2 puan artışla 126,8 puana yükselerek garimenkul fiyatlarında artış beklentisinin canlandığını göstermektedir. Hane halkı ile devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir unsurdur.

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektörü yılların verdiği deneyim ile son derece dinamik bir şekilde gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Sektörün hem üretim hem de finansal anlamda eksikliklerinin giderilmesi durumunda çok daha başarılı ve katma değerli çalışmalar yapacağı aşikârdır.

Şirket irili ufaklı pek çok firmanın faaliyet gösterdiği ve rekabetin yoğun olduğu bir sektörde faaliyet göstermektedir. Borsa İstanbul (BİST)'da mevcut durumda 33 adet GYO işlem görmekte olup, bu şirketlerin 06.07.2020 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri 40,2 milyar TL'dir. Deniz GYO, BİST'de işlem gören GYO'lar arasında 137,5 milyon TL'lik piyasa değeri ile 24.sırada yer almakta olup, sektörün toplam piyasa değeri içindeki payı %1 seviyesindedir. 31.12.2019 sonu

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22
Esentepe-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214
www.deniz.gyo.com
Mersin No:0278008021400013

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER

itibarıyla, BİST'de işlem gören GYO'ların toplam aktif büyüklüğü 88,5 milyar TL'dir. Deniz GYO, 849 milyon TL'lik aktif büyüklüğü ile BİST'de işlem gören GYO'ların toplam aktif büyüklüğünün %1'sini oluşturmakta ve 19. sırada yer almaktadır.

Şirketin GYO olarak faaliyet göstermesi ve bu sayede kurumlar vergisi ve damga vergisi istisnalarından faydalanabilmesi, ilaveten Şirketin düzenli kira geliri elde etmesi, Şirket'e önemli bir rekabet avantajı sağlamaktadır.

Borsa İstanbul (BİST)'da işlem gören GYO'ların, 06.07.2020 tarihli piyasa değerleri ve 31.12.2019 tarihi itibarıyla toplam aktif büyüklükleri aşağıda yer almaktadır.

BIST - GYO Şirketleri	BIST Kodu	Piyasa Değeri (Milyon TL)	Toplam Aktifler (Milyon TL)
AKFEN G.M.Y.O.	AKFGY	776	2.525
AKİŞ G.M.Y.O.	AKSGY	1.908	6.312
AKMERKEZ G.M.Y.O.	AKMGY	1.321	283
ALARKO G.M.Y.O.	ALGYO	1.046	1.592
ATA G.M.Y.O.	ATAGY	94	87
ATAKULE G.M.Y.O.	AGYO	554	526
AVRASYA G.M.Y.O.	AVGYO	185	205
DENİZ G.M.Y.O.	DZGYO	305	909
DOĞUŞ G.M.Y.O.	DGGYO	2.058	2.019
EMLAK G.M.Y.O.	EKGYO	8.132	24.085
HALK G.M.Y.O.	HLGYO	2.218	3.055
İDEALİST G.M.Y.O.	IDGYO	45	16
İŞ G.M.Y.O.	ISGYO	2.090	5.285
KİLER G.M.Y.O.	KLGYO	565	1.316
KÖRFEZ G.M.Y.O.	KRGYO	234	125
MARTI G.M.Y.O.	MRGYO	283	737
MİSTRAL G.M.Y.O	MSGYO	376	259
NUROL G.M.Y.O.	NUGYO	1.416	1.674
ÖZAK G.M.Y.O.	OZKGY	1.602	4.754
ÖZDERİCİ G.M.Y.O.	OZGYO	660	473
PANORA G.M.Y.O.	PAGYO	512	952
PEKER G.M.Y.O.	PEKGY	665	503
PERA G.M.Y.O.	PEGYO	133	127
REYSAŞ G.M.Y.O.	RYGYO	1.525	2.882
SERVET G.M.Y.O.	SRVGY	863	1.186
SİNPAŞ G.M.Y.O.	SNGYO	1.484	5.335
T.S.K.B. G.M.Y.O.	TSGYO	1.050	570
TORUNLAR G.M.Y.O.	TRGYO	4.140	13.434
TREND G.M.Y.O.	TDGYO	139	73
VAKIF G.M.Y.O.	VKGYO	1.472	1.795

YAPI KREDİ KORAY G.M.Y.O.	YKGYO	161	99
YENİ GİMAT G.M.Y.O	YGGYO	1.971	2.352
YEŞİL G.M.Y.O.	YGYO	237	2.098
TOPLAM		**40.221**	**87.641**

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	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017

Net Satışlar (TL)	31.12.2019	%	31.12.2018	%	31.12.2017	%
Bahçeşehir AVM kira geliri	6.716.687	45%	6.412.279	45%	5.797.037	42%
Karaköy Bina kira geliri	2.237.019	15%	2.038.749	14%	2.748.535	20%
Göksu AVM kira geliri	3.860.606	26%	4.010.529	28%	3.852.693	28%
Metrokent Çarşı kira geliri	1.422.708	9%	1.141.686	8%	842.165	6%
Eryaman Okul Binaları kira geliri	846.670	6%	797.528	6%	693.609	5%
TOPLAM	**15.083.689**	**100%**	**14.400.771**	**100%**	**13.934.039**	**100%**

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

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

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

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

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

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

Şirket'in iştiraki olmadığı gibi, Şirket'in halka açık olan kısım dışında kalan çoğunluk hisseleri de Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A..'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 ("Emirates NBD")'dir. Kısaca DenizBank

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22
34394 Esentepe-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214
www.denizgyo.com.tr

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

A.Ş.DenizBank, 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 Tarişbank'ın Gruba dahil edilmesiyle desteklemiştir. Söz konusu dönemde DenizBank, mevcut bankacılık ürün ve hizmetlerini tamamlamak üzere faktoring, finansal kiralama, yatırım ve portföy yönetimi şirketlerine ek olarak Avusturya ve Rusya'da banka satın almaları yapmış ve 2003 yılında çeşitli finansal hizmetleri aynı çatı altında sunan bir finans süpermarketi oluşturmak amacıyla DenizBank Finansal Hizmetler Grubu (DFHG)'nu kurmuştur. Diğer yandan, 1 Temmuz 2013 itibarıyla Citi'nin Türkiye'deki Bireysel Bankacılık Bölümü'nü, 600 binden fazla müşteri ve 1.400'e yakın çalışanı ile devralmıştır.

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

DenizBank Finansal Hizmetler Grubu'nda DenizBank'ın yanı sıra beş yerli, üç uluslararası finansal iştirak ile altı yerli finansal olmayan iştirak ve Bahreyn'de bir şube bulunmaktadır. DenizYatırım, Deniz GYO, DenizPortföy Yönetimi, DenizLeasing, DenizFaktoring, Intertech, DenizKültür, Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret, Hızlıöde Elektronik Para ve Ödeme Sistemleri, Açık Deniz Radyo-TV ve Bantaş Grubun yerli; Eurodeniz, DenizBank AG ve DenizBank Moscow ise uluslararası iştirakleri olarak konumlanmaktadır. Türkiye'de toplumun tüm kesimlerine ulaşan bir hizmet ağına sahip olan DenizBank'ın yurt içinde ve Bahreyn'deki toplam 708 şubesinin yanı sıra, Viyana'da bulunan iştiraki DenizBank AG'nin toplam 43 şubesi bulunmaktadır. Grup, DenizBank AG aracılığı ile AB ülkelerinde faaliyet gösterirken, CJSC DenizBank Moscow ise Rusya ile ticaret yapan mevcut müşterilere yurt dışında hizmet vermektedir.

Kısaca ENBD

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

Banka, Birleşik Arap Emirlikleri'nde (BAE) önemli bir bireysel bankacılık ağına sahiptir ve tüm finansal 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, 2019 yılında Euromoney Mükemmeliyet Ödülleri'nde "Orta Doğu'nun En İyi Dijital Bankası" unvanını alarak bölgesel rekabette dijital bankacılığın lideri statüsünü perçinlemiştir. Banka toplamda 979 şube ve 4.150 ATM/SDM ile BAE, Mısır, Hindistan, Türkiye, Suudi Arabistan Krallığı, İngiltere, Avusturya, Almanya, Rusya ve Bahreyn'de; temsilcilik ofisleriyle de Çin ve Endonezya'da faaliyet göstermektedir. Banka, sosyal medyada geniş bir

takipçi ağına sahiptir ve 2019 yılında The Financial Brand tarafından derlenen 'Power100 Social Media Rankings' sıralamasında ilk 20 arasında yerini almış olan tek Orta Doğu bankası olmuştur. Emirates NBD, BAE'de kurumsal segmentte önemli bir oyuncudur ve güçlü İslami bankacılık, yatırım bankacılığı, özel bankacılık, varlık yönetimi, küresel piyasalar & hazine ve aracılık faaliyetleri bulunmaktadır.

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

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

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

Şirket'in 31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019 sonu itibarıyla Grup içerisinde yer alan şirketlerle ilişkisinin detaylı dökümü aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (TL)	**Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi**	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.03.2020**
Bankalar ve diğer hazır değerler					
Denizbank	Mevduat İşlemi	16.380.356	24.077.781	24.922.441	15.878.556
Toplam		**16.380.356**	**24.077.781**	**24.922.441**	**15.878.556**
İlişkili taraflardan kısa vadeli ve uzun vadeli borçlanmalar					
DenizBank	TFRS 16 -Kiralama sözleşmesi		-	2.461.006	3.040.164

İlişkili taraflara ticari borçlar					
DenizBank	Gayrimenkul Hak Devir Sözleşmesi	-	160.800.625	198.690.898	189.291.829
DenizBank	Kredi Kullanım	5.359.141	-	-	
Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	Finansal Kiralama	-	1.029.690	891.164	1.023.806
Toplam		**5.359.141**	**161.830.315**	**199.582.062**	**190.315.635**

Gelirler (TL)	**Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi**	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.03.2020**
İlişkili taraflardan kira gelirleri					
DenizBank	Kiralama İşlemi	498.598	567.632	855.102	170.250
Toplam		**498.598**	**567.632**	**855.102**	**170.250**
İlişkili taraflardan faiz gelirleri					
DenizBank	Mevduat	1.323.943	1.509.101	3.191.338	
Toplam		**1.323.943**	**1.509.101**	**3.191.338**	
İlişkili taraflardan diğer gelirler					
DenizBank		75.105		453	
Toplam		**75.105**		**453**	

Giderler (TL)	**Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi**	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.03.2020**
İlişkili taraflara ödenen faaliyet ve komisyon giderleri					
DenizBank	Kira gideri	71.666	91.818	-	-
DenizBank	Ortak giderler	38.940	39.326	97.370	19.664
DenizBank	Masraf yansıtmaları	-	42.068	51.941	6.715
DenizBank	Tem.Mek.Komisyon	526	21.274	15.538	3.881
DenizBank	İç Kontrol gideri	16.000	16.000	16.000	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	Kiralama giderleri	63.689	1.081.894	3.148.326	696.343
Deniz Yatırım A.Ş.	Komisyon giderleri	7.038	381.559	2.039.426	723.700
İnterTech Bilgi İşlem A.ş.	e-defter uygulama	4.683	5.007	3.967	947
Toplam		**202.542**	**1.678.946**	**5.372.568**	**1.451.250**
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar		1.587.592	2.090.227	2.219.859	507.522
İlişkili taraflara ödenen faiz gideri					
DenizBank		185.723	364.558	287.373	59,141

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:22
Esentepe-İSTANBUL
Vergi Dairesi V.D.:278 008 0244
www.denizyo.com.tr
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:370255

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 2019 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanların gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2019
Maliyet					
Taşıtlar	253.911	11.739	(265.650)	-	-
Döşeme ve demirbaşlar	597.843	-	(5.714)	-	592.129
Kullanım hakkı varlıkları	-	2.874.375	-	-	2.874.375
	851.754	**2.886.114**	**(271.364)**	-	**3.466.504**
Birikmiş Amortisman					
Taşıtlar	(4.212)	(47.757)	51.969	-	-
Döşeme ve demirbaşlar	(510.483)	(33.749)	6.554	-	(537.678)
Kullanım hakkı varlıkları	-	(492.326)	-	-	(492.326)
	(514.695)	**(573.832)**	**58.523**	-	**(1.030.004)**
Net kayıtlı değer	**337.059**	**2.312.282**	**(212.841)**	-	**2.436.500**

31 Aralık 2019 tarihi itibari ile finansal kiralama yoluyla elde edilen ve devir alınan maddi duran varlıkların net defter değeri 53.611 TL ve TFRS 16 kapsamında edinilen kullanım hakkı varlığı net değeri 2.382.049 TL'dır.

31.12.2019 tarihi itibariyle Şirket'in finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu veya yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıkları yoktur.

31.12.2019 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	14	adet	3.090	m2	13	adet
		268	1	17	adet	2.854	m2	15	adet
		267	3	18	adet	1.223	m2	13	adet
Toplam				**49**	**adet**	**7.167**	**m2**	**41**	**adet**
İstanbul	Karaköy Binası	94	141	5	adet	1.998	m2	5	adet
Ankara	Eryaman-Göksu AVM	48147	1	43	adet	10.066	m2	30	adet
Ankara	Eryaman-MetroKent Çarşı	46477	1	24	adet	4.773	m2	21	adet
Ankara	Eryaman-Eğitim Tesisi-Ana Okul	46480	1	1	adet	2.490	m2	1	adet
	Eryaman-Okul Binası	46480	1	26	adet	2.914	m2	26	adet
GENEL TOPLAM				*148*	*adet*	*29.408*	*m2*	*124*	*adet*

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22
34394 Esentepe-İSTANBUL
Sinirlikuyu V.D.:278 008 0214
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330253
Çıkarılmış Sermaye:2.600.000 TL

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

31.12.2019 tarihi itibarıyla Şirket'in geliştirmekte olduğu gayrimenkul projelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Stoklar

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Tamamlanmamış Konut Projleri (*)			
Bodrum Projesi	205.820.779	74.144.630	33.912.499
Tarabya Projesi	308.950.324	185.018.418	-
Toplam	**514.771.103**	**259.163.048**	**33.912.499**

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

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, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi
Finansal tablolarda stok ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan gayrimenkuller üzerinde aşağıda açıklanan kısıtlamalar mevcuttur.

İstanbul-Bahçeşehir Avm
Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken 1.755 m²'lik kısımda T.E.K. lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. (Başlama Tarih: 02.10.1990, Bitiş Tarih: 02.09.1990 - Süre: -) Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 118,56 m²'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)

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken 1.508 m²'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 5.370.000 TL bedel karşılığında kira şerhi vardır (10 yıllık süre) (Başlama tarihi 7 Nisan 2017).

Metrokent Çarşı
7. bağımsız bölüm numaralı dükkan üzerinde 1.800.000 TL bedel karşılığında kira şerhi bulunmaktadır. (1 Mart 2019 tarihinden itibaren 6 yıl süre ile yıllığı 300.000 TL bedelle kira şerhi)

19. bağımsız bölüm numaralı dükkan üzerinde 1.020.000 TL bedel karşılığında kira şerhi bulunmaktadır. (1 Eylül 2014 tarihinden itibaren 10 yıl süre ile yıllığı 102.000 TL bedelle kira şerhi)

31 Aralık 2019 itibariyle Şirket'in taraf olduğu dava sayısı 29 olup, söz konusu davaların konuları itibariyle sınıflaması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

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

Şirketin 2019 yılı değerleme raporlarını hazırlayan kuruluşlar aşağıdaki gibidir:

- İstanbul Bahçeşehir AVM için Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.,
- İstanbul Karaköy Binası için Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.,
- Ankara Göksu AVM için 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 Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.,
- İstanbul Tarabya Projesi için Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.,

Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı / Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Bahçeşehir AVM	2014	78.110.000 TL	25.12.2019 19_400_311	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	1.377.209
Karaköy Binası	2015	52.000.000 TL	24.12.2019 2019/DGYO/01	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	9.160.000
Göksu AVM	2014	52.204.805 TL	24.12.2019 MD-SP237	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	1.133.745
Metrokent Çarşı	2014	22.245.000 TL	23.12.2019 2019DGYO-0001	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2.097.864
Metrokent Kreş	2014	5.700.000 TL	24.12.2019 2019DGYO-0002	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	473.000
Eryaman Okul	2014	8.420.000 TL	24.12.2019 2019DGYO-0002	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	595.000
Le Chic Bodrum	2017	97.500.000 TL	30.12.2019 19.400.312	Stok	-
Le Chic Tarabya	2018	320.687.553 TL	18.12.2019 19.400.313	Stok	-

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 2019, 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	1 Ocak 2019
Maliyet			
Haklar	184.196	184.196	184.196
	184.196	184.196	184.196

Birikmiş amortisman			
Haklar	(184.196)	(184.196)	(184.181)
	(184.196)	(184.196)	(184.181)
Net kayıtlı değer	-	-	15

Maddi olmayan duran varlıkların tamamı Şirket içi kulanıma ait bilgisayar yazılım maliyetlerinden oluşmaktadır.**9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:**

Yoktur

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

Yoktur

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

Yoktur

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

Yoktur

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

Yoktur

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

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Bireysel	Bireysel	Bireysel
Nakit ve nakit benzerleri	25.013.066	23.484.327	16.401.225
Ticari alacaklar - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	666.417	1.238.618	534.269
Diğer alacaklar İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7.862	287	-
Peşin ödenmiş giderler	33.260.710	47.014.696	1.344.278
Toplam dönen varlıklar	**58.948.055**	**71.737.928**	**18.279.772**
Diğer alacaklar İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.041	1.041	1.045
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	218.679.805	202.001.230	171.466.975

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22
34394 Esentepe-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:0278008021400013

Stoklar	514.771.103	259.163.048	33.912.499
Maddi duran varlıklar	2.436.500	337.059	116.663
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	15
Diğer duran varlıklar	54.061.614	30.086.202	26.184.090
Toplam duran varlıklar	**789.950.063**	**491.588.580**	**231.681.287**
Aktif Toplamı	**848.898.118**	**563.326.508**	**249.961.059**
Kısa vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara borçlanmalar	659.294	807.140	5.359.141
- İlişkili olmayan taraflardan borçlanmalar	312.744.285	97.293.322	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	231.870	79.570	-
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7.030.628	7.257.290	5.784.377
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	257.607	678.005	579.107
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	4.264.613	1.891.341	370.293
Ertelenmiş Gelirler	45.725	1.090.399	875.059
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	601.543	499.937	113.901
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	71.500	74.000	81.400
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	**325.907.065**	**109.671.004**	**13.163.278**

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlar	2.461.006	142.980	-
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflardan ticari borçlar	198.690.898	160.800.625	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar	15.236.984	25.034.200	23.646.011
Ertelenmiş Gelirler	41.506.145	18.721.376	-
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	252.042	282.068	214.962
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	**258.147.075**	**204.981.249**	**23.860.973**
Toplam yükümlülükler	**584.054.140**	**314.652.253**	**37.024.251**
Ödenmiş sermaye	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Geri alınan paylar (-)	-	(763.287)	-
Paylara ilişkin primler/iskontolar	54.620.122	52.530.224	54.235.559
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	3.181.476	3.181.476	3.181.476
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	52.568.417	52.568.417	52.568.417
Geçmiş yıllar karları	91.194.974	52.951.356	37.163.514
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler	91.194.974	52.951.356	37.163.514
- Yeniden değerleme ve ölçüö kazançları (Kayıpları)	(63.956)	(63.956)	(37.549)

Net dönem karı / (zararı)	13.342.945	38.243.618	15.787.842
Toplam özkaynaklar	**264.843.978**	**248.674.255**	**212.936.808**
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	**848.898.118**	**563.326.508**	**249.961.059**

Önemli Bilanço Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Varlıklar:

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

Peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar	32.286.500	46.523.555	1.034.030
Verilen sipariş avansları	366.325	-	-
Peşin ödenen vergiler	509.445	177.539	200.100
Gelecek aylara ait giderler	98.440	313.602	110.148
Toplam	**33.260.710**	**47.014.696**	**1.344.278**

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 Ocak açılış bakiyesi	202.001.230	171.466.975	164.527.000
Yıl içinde alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.430.000	1.008.500	400.000
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	(1.365.000)	(3.060.000)	-
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları	776.758	465.000	-
Değerleme etkisi	14.836.817	32.120.755	6.539.975
31 Aralık Kapanış bakiyesi	**218.679.805**	**202.001.230**	**171.466.975**

Yükümlülükler:

Kısa Vadeli Borçlar

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

Ticari Borçlar

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad No:141 Kat:22
34394 Esentepe-İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:230253
Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL

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

Kısa vadeli ticari borçlar:	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:			
Satıcılar *(1)*	8.146	68.427	641.008
Borç senetleri *(2)*	7.022.482	7.188.863	5.143.369
Toplam	**7.030.628**	**7.257.290**	**5.784.377**

Uzun vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar *(2)*	15.236.984	25.034.200	23.646.011
İlişkili taraflara ticari borçlar *(3)*	198.690.898	160.800.625	-
Toplam	**213.927.882**	**185.834.825**	**23.646.011**

(1) 31 Aralık tarihi itibari ile yatırım amaçlı gayrimenkulleri ilgili olarak bina yönetim aidatları ve masraf katılım paylarından oluşmaktadır.

(2) Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesinde geliştirilmekte olan proje kapsamında alınan 928 ada, 3 parselde kayıtlı yüzölçümü 4.469,75 m2 olan gayrimenkulün, 48 ay vadeli toplam 6.348.160 Avro alım bedeli üzerinden 24 Kasım 2017 tarihinde satın alınması ile oluşan tutardır.

(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 2019 tarihi itibari ile, sözleşme hükümlerinin bir saklı türev ürün ortaya çıkarması sonucu doğrultusunda, ana sözleşmedeki nakit akışlarının ilgili türev işlem dolayısı ile önemli bir şekilde etkilendiğini değerlendirilerek, ana sözleşme ve saklı türev ürünü ayrıştırılmamış ve finansal yükümlülük "Gerçeğe Uygun Değer Değişimi Kâr veya Zarara Yansıtılan" olarak tanımlama seçeneği kullanılarak ölçülmüştür. Söz konusu işlem saklı türev ürünü ile birlikte ele alındığında herhangi bir döviz pozisyonu yaratmamaktadır.
Bu sözleşmeye göre, Deniz GYO'nun Denizbank'a borcun geri ödemesi ilgili tarihlerdeki USD/TL döviz paritesine göre değil, ödeme planına göre aşağıdaki paritelere göre yapılacaktır:

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330253
Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL