

HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN VEYA YURT DIŞINDA
BORÇLANMA ARACI İHRACI BAŞVURU FORMU

A. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1. İHRAÇÇIYI TANITICI BİLGİLER

- 1.1. Ticaret Unvanı** : Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1.2. Merkez Adresi : Büyükdere Cad. No:141 K:22 Esentepe-Şişli-İstanbul
1.3. Ticaret Sicil Müdürlüğü : İstanbul
1.4. Ticaret Sicil Numarası : 330253
1.5. Faaliyet Konusu : Şirket'in esas sözleşmesinin 4. Maddesinde belirtildiği üzere 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. Şirket'in merkezi "Büyükdere Caddesi No:141 K:22 Esentepe-Şişli-İstanbul"da olup, başvuru tarihi itibarıyla çalışan sayısı 16 (onaltı) kişidir.

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in payları Borsa'da "Ana Pazar – Grup 1"de işlem görmekte olup, işbu formun imza tarihinden önceki son işgünü/işlem günü 1 TL nominal değerli/1 lot payın kapanış fiyatı 3,34 TL'dir.

Şirket'in 150.000.000 TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutar (TL)	Oran (%)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	A	5.000	0,01
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	B	113.521.327	75,68
Diğer	B	36.478.673	24,32
Toplam		150.000.000	100,00

Şirket'in esas sözleşmesinin 8 inci ve 9 uncu maddelerinde yer aldığı üzere, Şirket'in 5.000 TL nominal değerli imtiyazlı A tipi pay bulunmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

1.7. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağa Ait Ortaklık Yapısı

Şirket sermayesinin %86,01'ine sahip olan Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Grubu	Tutar (TL)	Oran (%)
Denizbank A.Ş. (*)	A	149.925.000	99,95
Denizbank A.Ş.	B	53.500	0,03
Hakan Ateş	B	5.500	0,00
Tanju Kaya	B	5.000	0,00
Ali Murat Dizdar	B	5.500	0,00
Bora Böcügöz	B	5.500	0,00
Toplam		150.000.000	100,00

(*) Şirket'in esas sözleşmesinin 6 inci ve 8 inci maddelerinde yer aldığı üzere, Şirket'in 149.925.000 TL nominal değerli imtiyazlı A grubu pay bulunmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin yarısından bir fazlası A Grubu pay sahiplerinin önerdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

1.8. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağın Bulunduğu Ülkeye İlişkin Riskler:

Sermayede en fazla paya sahip tüzel kişi ortak yurt dışında yerleşik değildir.

1.9. Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Seçildiği GK/YK Tarihi	Görev Süresi
Tanju KAYA	Başkan	02.04.2020	3 yıl
Mehmet AYDOĞDU	Başkan Vekili	02.04.2020	3 yıl
Ali Murat DİZDAR	Üye	02.04.2020	3 yıl
Mehmet ÇİTİL	Üye – Genel Müdür	02.04.2020	3 yıl
Sinan KAFADAR	Bağımsız Üye	02.04.2020	3 yıl
M.Faik ÖZTUNÇ	Bağımsız Üye	02.04.2020	3 yıl

- Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14.maddesine göre “Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en çok 7 (yedi) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.”
- Şirket esas sözleşmesi çerçevesinde yönetim kurulu üyeliğine 6 üye seçilmiştir.

1.10. Bağlı Ortaklıkları ve Finansal Duran Varlıkları

Başvuru tarihi itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığı ve finansal duran varlığı bulunmamaktadır.

1.11. KAP Sertifikası Başvurusunun Yapılıp Yapılmadığı ve Bildirimle Yetkili Kişilerin İsimleri ve Görevleri

Şirketimiz Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üyesidir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.6 sayılı "Kamuyu Aydınlatma Platformu Teblięi"nin 5'inci maddesi uyarınca Şirket adına bildirim göndermek için elektronik sertifikaları bulunan yetkili kişiler aşağıda belirtilmiştir.

KAP Bildirimleri ile Yetkili Kişiler		
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Sertifikanın Alındığı Tarih
Mehmet ÇİTİL	Genel Müdür	29.03.2016
Baykal KARACAOĞLU	Genel Müdür Yardımcısı	26.04.2011

1.12. MKK Üyelięi'nin Bulunup Bulunmadığına İlişkin Bilgi:

Şirketimizin Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) üyeliği bulunmaktadır.

2. SERMAYEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Son Sermaye Artırımına İlişkin Bilgiler

- 2.1. Artırım Öncesi Sermaye : 50.000.000 TL
- 2.2. Artırım Kaynakları : 100.000.000 TL - Tamamı nakit
- 2.3. Artırım Sonrası Sermaye : 150.000.000 TL
- 2.4. Sermayenin
- Tescil Tarihi : 21.10.2020
- İlan Edildięi TTSG Tarih ve Sayısı : 22.10.2020 - 10187
- 2.5. Sermayenin Ödenmiş Kısmının Tespitine İlişkin Mali Müşavirlik Raporunun : 16.09.2020 / YMM-1244-337/3349-107 Tarih ve Sayısı


DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:140 / Kat:22 34394
Esenlepe - 91000 / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.278 008 0214
Mersis No:0274008021400013
Ticaret Sicil No:330 263
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019 ve 30.09.2020 dönemlerine ilişkin finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları	Konsolide/Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetim Görüşü
31.12.2018	TMS/TFRS	Konsolide	Güney Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu
31.12.2019	TMS/TFRS	Solo	Güney Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu
30.09.2020	TMS/TFRS	Solo	--	--

Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019 ve 30.09.2020 dönemlerine ilişkin finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	31.12.2018	31.12.2019	30.09.2020
Dönen Varlıklar	71.737.928	58.948.055	90.782.349
Duran Varlıklar -Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	202.001.230	218.679.805	218.679.805
Duran Varlıklar –Stoklar	259.163.048	514.771.103	790.279.936
Diğer Duran Varlıklar	30.424.302	56.499.155	56.261.960
Aktif Toplamı	563.326.508	848.898.118	1.156.004.050
Kısa Vadeli Yükümlülükler	109.671.004	368.278.173	464.043.891
Uzun Vadeli Yükümlülükler	204.981.249	215.775.957	323.928.731
Özkaynaklar	248.674.255	264.843.978	368.031.428
Sermaye	50.000.000	50.000.000	150.000.000
Diğer Özkaynak Kalemleri	160.430.637	201.501.033	214.916.498
Net Dönem Karı	38.243.618	13.342.945	3.114.930
Pasif Toplamı	563.326.508	848.898.108	1.156.004.050

Gelir Tablosu (TL)	31.12.2018	31.12.2019	30.09.2020
Hasılat	14.400.771	15.083.689	13.052.774
Satışların Maliyeti (-)	(3.957.584)	(4.408.321)	(2.176.425)
Brüt Kar	10.443.187	10.675.368	10.876.349
Genel Yönetim Giderleri (-)	(5.224.728)	(6.616.376)	(6.453.790)
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	(1.511.096)	(474.975)	(243.718)
Esas Faaliyet Gelir / (Gideri)	534.706	1.074.692	236.006
Esas Faaliyet Karı	4.242.069	4.658.709	4.414.847
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32.395.366	15.047.752	-
Finansal Gelir / (Gider)	1.606.183	(6.363.516)	(1.299.917)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	(37.549)	(26.407)	-
Net Dönem Karı	38.206.069	13.316.538	3.114.930

4. DERECELENDİRME

Kredi derecelendirme kuruluşu KOBİRATE Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin, Şirketimiz'e ilişkin yürüttüğü Eylül 2020 yılı kredi derecelendirme süreci sonucunda Şirketimizi "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirerek; Uzun Vadeli Ulusal Notumuzu (TR) A+, Kısa Vadeli Ulusal Notumuzu (TR) A-2, her iki not görünümünü ise "Negatif" olarak belirlemiştir.

Derecelendirme kuruluşunun unvanı	Derecelendirme notunun verildiği tarih	Uzun vadeli ulusal derecelendirme notu	Yatırım yapılabilir seviye olup olmadığı
Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.	11.09.2020	A+	Yapılabilir

B. SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları

Şirketimizin tedavülde bulunan sermaye piyasası araçları :

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Faiz/Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Finansman Bonosu	41.850.000	TL	23.03.2020	22.03.2021	TLREF + %0,15 (Yıllık Basit)	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu	67.000.000	TL	16.12.2020	10.03.2021	TLREF + %1,30 (Yıllık Basit)	Nitelikli Yatırımcı

2. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

Şirketimizin ihraç tavanı alınan henüz satışı gerçekleştirilmemiş sermaye piyasası araçları :

Türü	İhraç Tavanı ve Tavanın Verildiği Kurul Kararı	Henüz satışı Gerçekleştirilmemiş Kısım	
		Tutar	Para Birimi
Finansman Bonosu	840.000.000 TL - 16.01.2020 - 6/65	140.000.000	TL

3. İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Tahsis Edilecek Tutar (TL) veya Oran (%)
Vadesi gelen finansal borçların geri ödemesi için kullanılacaktır.	% 100

4. Yetkili Kuruluş ve Sözleşme Tarihi

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. sözleşme tarihi 18.12.2020' dir.

5. Borçlanma Araçlarının Borsa'da İşlem Görmesi için Borsa'ya Yapılan Başvuru Tarihi

Borçlanma araçlarının Borsa'da işlem görmesi için Borsa'ya yapılan başvuru tarihi 21.12.2020' dir.

21.12.2020

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


Baykal KARACAOĞLU
Genel Müdür Yardımcısı
Mali ve İdari İşler


Mehmet ÇİTİL
Genel Müdür

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.:278 008 0214
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330 263
Çıkarılmış Sermaye:150.000.000 TL