

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 11 (onbir) kişidir.

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in payları Borsa'da "Kolektif Yatırım Ürünleri Ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı"nda işlem görmekte olup, işbu formun imza tarihinden önceki son işgünü/işlem günü 1 TL nominal değerli/1 lot payın kapanış fiyatı 3,33 TL'dir.

Şirket'in 50.000.000 TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Ortaklık Yapısı			
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	44.436.452	88,87
Diğer	B	4.819.598	9,64
Geri Alınan Paylar	B	738.950	1,48
Toplam		50.000.000	100

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 %88,88'ine sahip olan Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Ortaklık Yapısı		
	Grubu	Tutar (TL)	Oran (%)
DENİZBANK A.Ş. (*)	A	149.925.000	99,95
DENİZBANK A.Ş.	B	53.500	0,03
HAKAN ATEŞ	B	5.500	0,00
TANJU KAYA	B	5.000	0,00
ALİ MURAT DİZDAR	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 İnci 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	29.03.2017	3 yıl
Mehmet AYDOĞDU	Başkan Vekili	29.03.2017	3 yıl
Ali Murat DİZDAR	Üye	29.03.2017	3 yıl
Behzat YILDIRIMER	Bağımsız Üye	29.03.2017	3 yıl
Özlem ÇÖRTOĞLU	Bağımsız Üye	29.03.2017	3 yıl

- Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14.maddesine göre “Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, 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 seçilmesi gereken en az 5 üye seçilmiştir.

1.10. Bağlı Ortaklıkları ve Finansal Duran Varlıkları

31.12.2017 itibariyle bağlı ortaklığımız olan Gündem Otel Turizm Anonim Şirketi ile Şirketimizin kolaylaştırılmış usulde birleşme yolu ile birleşmiş ve birleşme işlemi İstanbul ve Bodrum Ticaret Sicil Müdürlükleri tarafından 23.03.2018 tarihinde tescil edilmiştir. Başvuru tarihi itibariyle 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 Tebliği"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
Onur KARAHAN	Genel Müdür Yardımcısı	03.07.2015
Ziver Gökhan KARAMAN	Bölüm Müdürü	29.03.2016

1.12. MKK Üyeliği'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 : 14.985.000 TL
- 2.2. Artırım Kaynakları : Tamamı nakit
- : 35.015.000 TL
- 2.3. Artırım Sonrası Sermaye : 50.000.000 TL
- 2.4. Sermayenin
- Tescil Tarihi : 26.12.2013
- İlan Edildiği TTSG Tarih ve Sayısı : 02.01.2014 - 8477
- 2.5. Sermayenin Ödenmiş Kısmının Tespitine İlişkin Mali Müşavirlik Raporunun Tarih ve Sayısı : 20.02.2019 / YMM-1244-337/3119-008

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2016, 2017 ve 2018 yıllarına ilişkin finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları	Konsolide/Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetim Görüşü
31.12.2016	TMS/TFRS	Solo	Güney Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu
31.12.2017	TMS/TFRS	Konsolide	Güney Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu
31.12.2018	TMS/TFRS	Solo	Güney Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu

Şirket'in 2016, 2017 ve 2018 yıllarına ilişkin finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Dönen Varlıklar	5.338.654	18.279.772	71.737.928
Duran Varlıklar -Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	164.527.000	171.466.975	202.001.230
Duran Varlıklar -Stoklar	-	33.912.499	259.163.048
Diğer Duran Varlıklar	28.407.123	26.301.813	30.424.302
Aktif Toplamı	198.272.777	249.961.059	563.326.508
Kısa Vadeli Yükümlülükler	934.998	13.163.278	109.671.004
Uzun Vadeli Yükümlülükler	188.813	23.860.973	204.981.249
Özkaynaklar	197.148.966	212.936.808	248.674.255
Sermaye	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Diğer Özkaynak Kalemleri	134.814.455	147.148.966	160.430.637
Net Dönem Karı	12.334.511	15.787.842	38.243.618
Pasif Toplamı	198.272.777	249.961.059	563.326.508

Gelir Tablosu (TL)	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Hasılat	11.847.828	13.934.139	14.400.771
Satışların Maliyeti (-)	(2.580.294)	(3.346.209)	(3.957.584)
Brüt Kar	9.267.534	10.587.930	10.443.187
Genel Yönetim Giderleri (-)	(4.015.813)	(4.605.380)	(5.224.728)
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	-	-	(1.511.096)
Esas Faaliyet Gelir / (Gideri)	194.062	1.100.174	534.706
Esas Faaliyet Karı	5.445.783	7.082.724	4.242.069
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	6.846.300	6.539.975	32.395.366
Finansal Gelir / (Gider)	42.428	2.165.143	1.606.183
Net Dönem Karı	12.334.511	15.787.842	38.243.618

4. DERECELENDİRME

Kredi derecelendirme kuruluşu KOBİRATE Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin, Şirketimize ilişkin yürüttüğü Eylül 2018 yılı kredi derecelendirme süreci sonucunda Şirketimizi "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirerek; Uzun Vadeli Ulusal Notumuzu (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notumuzu (TR) A-1, 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.	11.09.2018	AA-	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	150.000.000	TL	08.02.2019	14.06.2019	%22,35 (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	250.000.000 TL - 02.08.2018 - 34/902	--	TL

3. İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Tahsis Edilecek Tutar (TL) veya Oran (%)
Gayrimenkul portföyünü geliştirmek ve TRFDZYO61919 ISIN kodlu finansman bonosunun geri ödemesi için kullanılacaktır.	950.000.000 TL - % 100

4. Yetkili Kuruluş ve Sözleşme Tarihi

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., sözleşme tarihi 22.02.2019' 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 25.02.2019’ dir.

22.02.2019

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Baykal KARACAOĞLU
Genel Müdür Yardımcısı
Mali ve İdari İşler



Mehmet ÇİTİL
Genel Müdür

**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:330253
Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL