

**YURT İÇİNDE HALKA ARZ EDİLMESİZİN VEYA YURT DIŞINDA İHRAÇ EDİLECEK ORTAKLIK HAKKI VERMEYEN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.03.2019 tarih ve 19/414 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu belge ile verilen ihraç tavanı kapsamında satılacak sermaye piyasası araçları onay tarihinden itibaren 1 yıl süre ile satılabilir. Ancak bu belgenin onaylanması, ihraççının veya bu belgeye konu sermaye piyasası araçlarının veya bunların fiyatlarının Kurul veya kamuca tekeffülü anlamına gelmez ve bu sermaye piyasası araçlarında yapılacak işlemlere ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca ihraç edilecek sermaye piyasası araçlarının fiyatı ihraççı tarafından belirlenmiş olup, fiyatın belirlenmesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Ortaklığımıza ve işbu İhraç Belgesine konu ortaklık hakkı vermeyen sermaye piyasası araçlarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

İhraççı unvanı	:	Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İhraççının iletişim adresi ve internet sitesi	:	Büyükdere Caddesi No:141 K:22 Esentepe-Şişli İstanbul <a href="http://www.denizgyo.com.tr">www.denizgyo.com.tr</a>
İhraççının ticaret sicili / Ticaret sicil numarası	:	İstanbul / 330253
İhraca ilişkin yetkili organ kararı / karar tarihi (Genel kurul kararı / Yönetim kurulu kararı)	:	Yönetim Kurulu Kararı – 20.02.2019 – 2019/08
İhraç edilecek sermaye piyasası aracı (Sadece biri seçilecek)	:	<input checked="" type="checkbox"/> Borçlanma Aracı <input type="checkbox"/> Kira Sertifikası <input type="checkbox"/> Gayrimenkul Sertifikası <input type="checkbox"/> VDMK <input type="checkbox"/> IDMK <input type="checkbox"/> VTMK <input type="checkbox"/> ITMK <input type="checkbox"/> Yatırım Kuruluşu Varanti/Sertifikası <input type="checkbox"/> Diğer
İhraç türü (Yurt içi veya yurt dışından sadece biri seçilecek)	:	<input checked="" type="checkbox"/> Yurt içinde halka arz edilmeksizin satış <input type="checkbox"/> Tahsisli satış <input checked="" type="checkbox"/> Nitelikli yatırımcıya satış <input type="checkbox"/> Yurt dışı satış
Bu belge kapsamında ihraç edilebilecek sermaye piyasası araçlarının ihraç tavanı	:	950.000.000 TL (DokuzYüzElliMilyonTürkLirası)

Kanunî yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu İhraç Belgesinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.



İhraççı  
**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** Yetkilileri

  
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  
Tic Sicil No: 330253

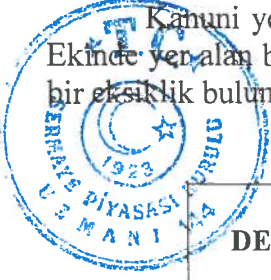
**YURT İÇİNDE HALKA ARZ EDİLMESİZİN İHRAÇ EDİLECEK BORÇLANMA  
ARAÇLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİ EKİDİR**

Borçlanma aracı türü (Sadece biri seçilecek)	: <input checked="" type="checkbox"/> Tahvil/Finansman Bonosu <input type="checkbox"/> Yapılandırılmış Borçlanma Aracı <input type="checkbox"/> Özkaynak Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Aracı <input type="checkbox"/> Paya Dönüştürülebilir Tahvil <input type="checkbox"/> Değiştirilebilir Tahvil <input type="checkbox"/> Diğer
Borçlanma aracına ve ihraca ilişkin esaslar	: Şirketimiz tarafından yurt içinde halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak üzere, çeşitli tertip ve vadelerde, bir veya birden fazla defada Türk Lirası cinsinden toplam 950.000.000 TL tutarına kadar, piyasa koşullarına bağlı olarak iskontolu ve/veya sabit ve/veya değişken kupon faizi ödemeli olarak finansman bonoları ve/veya tahviller ihraç edilmesi öngörülmektedir.  Şirketimiz tarafından ihraç edilecek finansman bonoları ve/veya tahvillerin faiz oranları; hazine bonusu ve/veya devlet tahvillerinden bir veya birkaçının ("Referans DİBS") ve/veya bankalararası Türk Lirası Referans Faiz Oranı (TRLIBOR)'un referans olarak alınması ve gerekli görülmesi halinde söz konusu Referans DİBS faizleri ve/veya TRLIBOR üzerine piyasa koşullarına bağlı olarak belirlenecek ek getiri oranının ilave edilmesi suretiyle veya ilave edilecek ek getiri oranından ayrı olarak veya bununla birlikte sabit bir oran belirlenmesi suretiyle belirlenmesi öngörülmektedir. Nihai faiz hesaplama yöntemi fiili satış aşamasında belli olacaktır.  Şirketimiz tarafından ihraç edilecek finansman bonolarının ve/veya tahvillerin Borsa İstanbul A.Ş. Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarında işlem görmesi beklenmektedir. Şirketimiz tarafından ihraç edilecek finansman bonoları ve/veya tahviller ikincil piyasada sermaye piyasası mevzuatında "Nitelikli Yatırımcı" olarak tanımlanan yatırımcılar arasında alınıp satılabilecektir.  İhraç edilmesi planlanan tahvil/finansman bonolarının vadesinden önce muaccel hale gelebilecek şekilde koşullu ihracı planlanmamaktadır.
İhraçtan elde edilecek fonun kullanım yerleri	: Gayrimenkul portföyünü geliştirmek ve TRFDZYO61919 ISIN kodlu finansman bonosunun geri ödemesi için kullanılacaktır.
İhraççı taahhütleri	: Bulunmamaktadır.
İhraççının veya aracın kredi derecelendirme notuna ilişkin bilgiler	: Kredi derecelendirme kuruluşu KOBİRATE Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin, Şirketimize'e ilişkin yürüttüğü Ağustos.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.
Yetkili kuruluş	: Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Garanti hükümleri ve garantör hakkında bilgiler	: Bulunmamaktadır.
Erken iffa esasları	: Bulunmamaktadır.
Yeni den yapılandırma esasları	: Bulunmamaktadır.
Diğer hususlar	: Bulunmamaktadır.



**DENİZ YATIRIM MENKUL  
KİYMETLER A.Ş.**  
Nispetiye Cad. No: 141 Kat:22  
34399 Beşiktaş / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D. No: 178 008 0214

İşbu belge ile birlikte ve 22.02.2019 tarihli başvuru formu da KAP'ta ilan edilmiştir. Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu İhraç Belgesi Ekinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.



İhraççı

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** Yetkilileri

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