

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 - şişli / 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