

**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 itibariyle çalışan sayısı 15 (onbeş) 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 4,99 TL'dir.

Şirket'in 50.000.000 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	42.873.639	85,75
Diğer	B	7.126.361	14,25
<b>Toplam</b>		<b>50.000.000</b>	<b>100</b>

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
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
<b>Toplam</b>		<b>150.000.000</b>	<b>100,00</b>

(\*) 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	29.03.2017	3 yıl
Mehmet AYDOĞDU	Başkan Vekili	29.03.2017	3 yıl
Ali Murat DİZDAR	Üye	29.03.2017	3 yıl
Mehmet ÇİTİL	Üye – Genel Müdür	28.03.2019	1 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 6 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
Önur 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 31.12.2017, 31.12.2018 ve 30.09.2019 dönemlerine ilişkin finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları	Konsolide/Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetim Görüşü
31.12.2017	TMS/TFRS	Konsolide	Güney Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu
31.12.2018	TMS/TFRS	Solo	Güney Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu
30.09.2019	TMS/TFRS	Solo	--	--

Şirket'in 31.12.2017, 31.12.2018 ve 30.09.2019 dönemlerine ilişkin finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	31.12.2017	31.12.2018	30.09.2019
Dönen Varlıklar	18.279.772	71.737.928	111.045.819
Duran Varlıklar -Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	171.466.975	202.001.230	203.835.488
Duran Varlıklar -Stoklar	33.912.499	259.163.048	421.418.964
Diğer Duran Varlıklar	26.301.813	30.424.302	48.244.076
<b>Aktif Toplamı</b>	<b>249.961.059</b>	<b>563.326.508</b>	<b>784.544.347</b>
Kısa Vadeli Yükümlülükler	13.163.278	109.671.004	292.605.135
Uzun Vadeli Yükümlülükler	23.860.973	204.981.249	242.308.887
<b>Özkaynaklar</b>	<b>212.936.808</b>	<b>248.674.255</b>	<b>249.630.325</b>
Sermaye	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Diğer Özkaynak Kalemleri	147.148.966	160.430.637	199.199.713
Net Dönem Karı	15.787.842	38.243.618	430.612
<b>Pasif Toplamı</b>	<b>249.961.059</b>	<b>563.326.508</b>	<b>784.544.347</b>

Gelir Tablosu (TL)	31.12.2017	31.12.2018	30.09.2019
Hasılat	13.934.139	14.400.771	11.175.743
Satışların Maliyeti (-)	(3.346.209)	(3.957.584)	(3.347.092)
<b>Brüt Kar</b>	<b>10.587.930</b>	<b>10.443.187</b>	<b>7.828.651</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(4.605.380)	(5.224.728)	(5.157.845)
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	-	(1.511.096)	(414.301)
Esas Faaliyet Gelir / (Gideri)	1.100.174	534.706	971.605
<b>Esas Faaliyet Karı</b>	<b>7.082.724</b>	<b>4.242.069</b>	<b>3.228.110</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	6.539.975	32.395.366	210.935
Finansal Gelir / (Gider)	2.165.143	1.606.183	(3.008.433)
<b>Net Dönem Karı</b>	<b>15.787.842</b>	<b>38.243.618</b>	<b>430.612</b>



#### 4. DERECELENDİRME

Kredi derecelendirme kuruluşu KOBİRATE Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin, Şirketimiz'e ilişkin yürüttüğü Eylül 2019 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 "Durağan" 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.	11.09.2019	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	145.000.000	TL	08.11.2019	07.02.2020	%12,35 (Yıllık Basit)	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu	173.000.000	TL	16.12.2019	13.03.2020	%10,50 (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	950.000.000 TL - 28.03.2019 - 19/414	84.850.000	TL

##### 3. İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Tahsis Edilecek Tutar (TL) veya Oran (%)
Gayrimenkul portföyünü geliştirmek ve vadesi gelen finansal borçların geri ödemesi için kullanılacaktır.	% 100

**4. Yetkili Kuruluş ve Sözleşme Tarihi**

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., sözleşme tarihi 20.12.2019' 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 24.12.2019' dir.

23.12.2019

**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  
34391 Tuzla/İSTANBUL  
Zincirlikuyu 9/327/006 0214  
www.denizyati.com.tr  
Mersis No:0275000021400013  
Ticaret Sicil No:330253  
Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL