

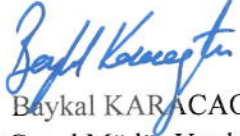
**YURT İÇİNDE HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN VEYA YURT DIŞINDA İHRAÇ
EDİLECEK ORTAKLIK HAKKI VERMEYEN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA
İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02/08/2018 tarih ve 34/902 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu belge ile verilen ihraç tavanı kapsamında satılacak sermaye piyasası araçları onay tarihinden itibaren 1 YIL süre ile satılabilir. Ancak bu belgenin onaylanması, ihraççının veya bu belgeye konu sermaye piyasası araçlarının veya bunların fiyatlarının Kurul veya kamuya 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 www.denizgyo.com.tr
İhraççının ticaret sicili / Ticaret sicil numarası	:	İstanbul / 330253
İhraca ilişkin yetkili organ kararı / karar tarihi (Genel kurul kararı / Yönetim kurulu kararı)	:	Yönetim Kurulu Kararı – 13.07.2018 – 2018/30
İhraç edilecek sermaye piyasası aracı (Sadece biri seçilecek)	:	☒ Borçlanma Aracı ☐ Kira Sertifikası ☐ Gayrimenkul Sertifikası ☐ VDMK ☐ IDMK ☐ VTMK ☐ ITMK ☐ Yatırım Kuruluşu Varanti/Sertifikası ☐ Diğer
İhraç türü (Yurt içi veya yurt dışından sadece biri seçilecek)	:	☒ Yurt içinde halka arz edilmeksizin satış ☐ Tahsisli satış ☒ Nitelikli yatırımcıya satış ☐ Yurt dışı satış
Bu belge kapsamında ihraç edilebilecek sermaye piyasası araçlarının ihraç tavanı	:	250.000.000 TL (İkiYüzElliMilyonTürkLirası)

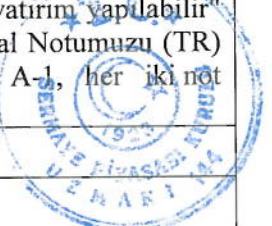
Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu İhraç Belgesinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

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 Caddesi No:141 K:22
34394 Esentepe-ŞİŞLİ-İSTANBUL
Zincirlikuyu T.C. 278 008 0214
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:0278008021400013
Ticaret Sicil No:330253
Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL

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

Borçlanma aracı türü (Sadece biri seçilecek)	:	☒ Tahvil/Finansman Bonosu ☐ Yapılandırılmış Borçlanma Aracı ☐ Özkaynak Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Aracı ☐ Paya Dönüştürülebilir Tahvil ☐ Değiştirilebilir Tahvil ☐ 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 250.000.000 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 bonosu ve/veya devlet tahvillerinden bir veya birkaçının referans olarak ("Referans DİBS") alınması ve gerekli görülmesi halinde söz konusu Referans DİBS faizleri 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 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, Şirketimiz'e ilişkin yürüttüğü Ağustos.2017 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 "Durağan" olarak belirlemiştir.
Yetkili kuruluş	:	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Garanti hükümleri ve garantör hakkında bilgiler	:	Bulunmamaktadır.
Erken itfa esasları	:	Bulunmamaktadır.
Yeniden yapılandırma esasları	:	Bulunmamaktadır.
Diğer hususlar	:	Bulunmamaktadır.


**DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
 Büyükdere Cad. No:141 Kat:22
 34394 Etiler/Beşiktaş-İSTANBUL
 Ziraat Kuyusu Yolu: 278 008 0214
 www.denizgyo.com.tr
 Mersis No: 0278008021400013
 Ticaret Sicil No: 330253
 Çıkarılmış Sermaye: 50.000.000 TL

İşbu belge ile birlikte ve 16.07.2018 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
34398 Beşiktaş / İSTANBUL
Zincirlikuyu / 0212 308 0214
www.denizmenkul.com.tr
Mersis No:0275000021400013
Ticaret Sicil No:330253
Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL