

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 16.01.2020 tarih ve 6/65 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu belge ile verilen ihraç tavanı kapsamında satılacak sermaye piyasası araçları onay tarihinden itibaren 4 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 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 – 23.12.2019 – 2019/24
İhraç edilecek sermaye piyasası aracı (Sadece biri seçilecek)	:	☒ Borçlanma Aracı ☐ Kira Sertifikası ☐ Gayrimenkul Sertifikası ☐ VDMK ☐ IDMK ☐ VTMK ☐ ITMK ☐ Yatırım Kuruluşu Varantı/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	:	840.000.000 TL (SekizYüzKırkMilyonTürkLirası)

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
Baykal KARACAOĞLU
Genel Müdür Yardımcısı
Mali ve İdari İşler

Mehmet Çitil
Mehmet ÇİTİL
Genel Müdür



DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Caddesi No:141 K:22 Esentepe-Şişli
34394 İstanbul / T.C. 0214
Ziradeniç Cad. No:1400013
www.denizgyo.com.tr
Mersis No:02780081400013
Ticaret Sicil No:330253
Ticaret Sicil No:330253

**YURT İÇİNDE HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN 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 ihraça ilişkin esaslar	: Şirketimiz tarafından yurt içinde halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak üzere, çeşitli terip ve vadelerde, bir veya birden fazla defada Türk Lirası cinsinden toplam 840.000.000 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 ve/veya TREF Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı ve/veya benzeri çeşitli göstergelere ve bu göstergelerin endekslerinin referans olarak alınması ve gerekli görülmesi halinde söz konusu Referans DİBS faizleri ve/veya TRLIBOR ve/veya TREF ve/veya benzeri çeşitli göstergelerin ve bu göstergelerin endekslerinin üzerine piyasa koşullarına bağlı olarak belirlenecek sabit ve/veya değişken ek getiri oranının ilave edilmesi suretiyle veya ilave edilecek ek getiri oranından ayrı olarak veya bununla birlikte sabit bir oran belirlenmesi suretiyle ve/veya değişken faiz oranının Tüketici Fiyat Endeksi'ne (TÜFE) endeksli olarak belirlenmesi öngörülmektedir. Şirketimiz tarafından ihraç edilecek finansman bonoları ve/veya tahvillerin faiz oranları ve nihai faiz hesaplama yöntemi her bir ihraç öncesinde 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 ihraçı planlanmamaktadır.
İhraçtan elde edilecek fonun kullanım yerleri	: Gayrimenkul portföyünü geliştirmek ve ihraç edilmiş finansman bonolarının geri ödemesi için kullanılacaktır.
İhraççı taahhütleri	: Bulunmamaktadır.
İhraççının veya aracın kredi derecelendirme notuna ilişkin bilgiler	: Kredi derecelendirme kuruluşu KOBIRATE Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin, Şirketimizle ilişkin yürüttüğü Ağustos.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 notu da "Durağan" olarak belirlemiştir.

DEİTZ GAYRİMENKUL
KURUM ORTAĞI A.Ş.
Ziraatçılık Derece Kurulu
KAR22
www.deitz.com.tr
Mersis No:027500321400013
Ticaret Sicil No:530253



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.

İşbu belge ile birlikte ve 23/12/2019 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

Doğru Kaya
Baykal KARACAOĞLU
 Genel Müdür Yardımcısı
 Mali ve İdari İşler

Mehmet ÇİTİL
Mehmet ÇİTİL
 Genel Müdür

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Büyükdere Cad.No:141 Kat:22
 34394 Etiler/Beşiktaş-İS TARBUL
 Zincirlikuyu V.D.275 008 0214
 www.denizgyo.com.tr
 Mersis No:02780008021400013
 Ticaret Sicil No:330253
 Çıkarılmış Sermaye:50.000.000 TL

