1. KURULUŞ

Aşağıdaki adları, soyadları, unvanları, yerleşim yerleri ve uyrukları yazılı kurucular arasında bir Anonim Şirket kurulmuş bulunmaktadır.

Sıra No	Kurucu	Adres	Uyruk	Kimlik No
1	CAFER BAKIRHAN	İSTANBUL / SARIYER	TÜRKİYE	253******20

2. ŞİRKETİN UNVANI

Şirketin unvanı **DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** dir.

3. AMAÇ VE KONU

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.26.12.2013

4. ŞİRKETİN MERKEZİ

Şirketin merkezi **İSTANBUL** ili **ŞİŞLİ** ilçesi'dir.
Adresi **BÜYÜKDERE CAD.NO:141 KAT:22 ESENTEPE ŞİŞLİ/İSTANBUL** 'dir.
Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat şirkete yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen, yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır.

5. SÜRE

Şirketin süresi, kuruluşundan itibaren **sınırsız**'dır. Bu süre esas sözleşmesini değiştirmek suretiyle uzatılıp kısaltılabilir.

6. YÖNETİM KURULU ve SÜRESİ

Şirketin işleri ve idaresi Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu Hükümleri çerçevesinde seçilecek en az 1 üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür.Yönetim Kurulu süresi 1 - 3 yıl arasıdır.

Türkiye Uyruklu 436******88 Kimlik No'lu , İSTANBUL / ÜMRANİYE adresinde ikamet eden, ALİ MURAT DİZDAR Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Türkiye Uyruklu 104******80 Kimlik No'lu , İSTANBUL / EYÜPSULTAN adresinde ikamet eden, MEHMET AYDOĞDU Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Türkiye Uyruklu 155******28 Kimlik No'lu , İSTANBUL / ÜMRANİYE adresinde ikamet eden, MEHMET ÇİTİL Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Türkiye Uyruklu 333******66 Kimlik No'lu , İSTANBUL / KADIKÖY adresinde ikamet eden, MUHARREM FAİK ÖZTUNÇ Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Türkiye Uyruklu 217******60 Kimlik No'lu , İSTANBUL / BEYKOZ adresinde ikamet eden, TANJU KAYA Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Türkiye Uyruklu 355******04 Kimlik No'lu , İSTANBUL / BEŞİKTAŞ adresinde ikamet eden, SİNAN KAFADAR Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

7. ŞİRKETİN İDARESİ VE TEMSİLİ

Şirketin Yönetimi ve dışarıya karşı temsili Yönetim Kurulu'na aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların şirket unvanı altına konmuş ve şirketi temsile yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.
Yönetim kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.
Yönetim kurulu, temsile yetkili olmayan yönetim kurulu üyelerini veya şirkete hizmet akdi ile bağlı olanları sınırlı yetkiye sahip ticari vekil veya diğer tacir yardımcıları olarak atayabilir. Bu şekilde atanacak olanların görev ve yetkileri, hazırlanacak iç yönergede açıkça belirlenir. Bu durumda iç yönergenin tescil ve ilanı zorunludur. İç yönerge ile ticari vekil ve diğer tacir yardımcıları atanamaz. Yetkilendirilen ticari vekil veya diğer tacir yardımcıları da ticaret siciline tescil ve ilan edilir. Bu kişilerin, şirkete ve üçüncü kişilere verecekleri her tür zarardan dolayı yönetim kurulu müteselsilen sorumludur.

8. SERMAYE

Şirket'in, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 2.500.000.000 TL olup, her biri 1.- TL itibari değerde 2.500.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavan izni, 2023-2027 yılları (5) yıl için geçerlidir. 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2027 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir sure için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda şirket Yönetim Kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamaz. Ayni sermaye artırımı kararı sadece genel kurulda alınabilir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 400.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerde (A) grubu 5.000 adet ve (B) grubu 399.995.000 adet olmak üzere toplam 400.000.000 adet paya

ayrılmış ve tamamı ödenmiştir.

A ve B grubu paylar hamiline yazılıdır.

Yönetim kurulu, 2023-2027 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Yeni imtiyazlı pay çıkarılması yasak olup sermaye artırımı yoluyla yeni pay ihraç edilmesi halinde bu paylar B grubu olarak çıkarılır.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

9. DENETÇİLER

********** Mersis No'lu, merkez adresi MASLAK MAHALLESİ ESKİ BÜYÜKDERE CADDE No:1 /1 _ Adres No: 2554345328 Ofis ve İşyeri SARIYER/İSTANBUL olan DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK ANONİM ŞİRKETİ denetçi olarak seçilmiştir. Faaliyet Tarihleri: 1.1.2023 - 31.12.2023

Denetçiler Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili mevzuatta belirtilen görevleri yapmakla yükümlüdür.

10. TEMSİLE YETKİLİ OLANLAR, TEMSİL ŞEKLİ VE GÖREV DAĞILIMI

Temsile Yetkili Olanlar ve Temsil Şekli:

5.4.2026 tarihine kadar Türkiye Uyruklu 436******88 Kimlik No'lu , İSTANBUL / ÜMRANİYE adresinde ikamet eden, ALİ MURAT DİZDAR (YÖNETİM KURULU ÜYESİ) Temsile Yetkili olarak seçilmiştir.
Yetki Şekli: (MEHMET AYDOĞDU, MEHMET ÇİTİL, MUHARREM FAİK ÖZTUNÇ, SİNAN KAFADAR, TANJU KAYA)'den Herhangi Birisiyle Müştereken Temsile Yetkilidir.

5.4.2026 tarihine kadar Türkiye Uyruklu 104******80 Kimlik No'lu , İSTANBUL / EYÜPSULTAN adresinde ikamet eden, MEHMET AYDOĞDU (YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ) Temsile Yetkili olarak seçilmiştir.
Yetki Şekli: (ALİ MURAT DİZDAR, MEHMET ÇİTİL, MUHARREM FAİK ÖZTUNÇ, SİNAN KAFADAR, TANJU KAYA)'den Herhangi Birisiyle Müştereken Temsile Yetkilidir.

5.4.2026 tarihine kadar Türkiye Uyruklu 155******28 Kimlik No'lu , İSTANBUL / ÜMRANİYE adresinde ikamet eden, MEHMET ÇİTİL (YÖNETİM KURULU ÜYESİ - GENEL MÜDÜR) Temsile Yetkili olarak seçilmiştir.
Yetki Şekli: (ALİ MURAT DİZDAR, MEHMET AYDOĞDU, MUHARREM FAİK ÖZTUNÇ, SİNAN KAFADAR, TANJU KAYA)'den Herhangi Birisiyle Müştereken Temsile Yetkilidir.

5.4.2026 tarihine kadar Türkiye Uyruklu 333******66 Kimlik No'lu , İSTANBUL / KADIKÖY adresinde ikamet eden, MUHARREM FAİK ÖZTUNÇ (BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ) Temsile Yetkili olarak seçilmiştir.
Yetki Şekli: (ALİ MURAT DİZDAR, MEHMET AYDOĞDU, MEHMET ÇİTİL, SİNAN KAFADAR, TANJU KAYA)'den Herhangi Birisiyle Müştereken Temsile Yetkilidir.

5.4.2026 tarihine kadar Türkiye Uyruklu 355******04 Kimlik No'lu , İSTANBUL / BEŞİKTAŞ adresinde ikamet eden, SİNAN KAFADAR (BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ) Temsile Yetkili olarak seçilmiştir.
Yetki Şekli: (ALİ MURAT DİZDAR, MEHMET AYDOĞDU, MEHMET ÇİTİL, MUHARREM FAİK ÖZTUNÇ, TANJU KAYA)'den Herhangi Birisiyle Müştereken Temsile Yetkilidir.

5.4.2026 tarihine kadar Türkiye Uyruklu 217******60 Kimlik No'lu , İSTANBUL / BEYKOZ adresinde ikamet eden, TANJU KAYA (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) Temsile Yetkili olarak seçilmiştir.
Yetki Şekli: (ALİ MURAT DİZDAR, MEHMET AYDOĞDU, MEHMET ÇİTİL, MUHARREM FAİK ÖZTUNÇ, SİNAN KAFADAR)'den Herhangi Birisiyle Müştereken Temsile Yetkilidir.

Görev Dağılımı:

28.4.2024 tarihine kadar TANJU KAYA Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiştir.

28.4.2024 tarihine kadar MEHMET AYDOĞDU Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak seçilmiştir.

11. GENEL KURUL

Genel Kurullar, olağan ve olağanüstü toplanırlar.Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır; olağanüstü toplantı ise, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde ve zamanlarda toplanır.

Genel kurul toplantılarında, her pay sahibinin oy hakkı, sahip olduğu payların itibari değerleri toplamının, şirket sermayesinin itibari değerinin toplamına oranlanmasıyla hesaplanır. Pay sahibi genel kurul toplantılarına kendisi katılabileceği gibi pay sahibi olan veya olmayan bir temsilci de yollayabilir. Şirket genel kurul toplantılarında, Türk Ticaret

Kanununun 409.maddesinde yazılı hususlar müzakere edilerek gerekli kararlar alınır. Genel kurul toplantıları ve bu toplantılardaki karar nisabı, Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabidir.

Genel kurul, şirketin merkez adresinde veya yönetim merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

12. İLAN

Genel kurulun toplantıya çağrılmasına ilişkin ilanlar da dahil olmak üzere Şirkete ait ilanlar Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yapılır.
Genel kurulun toplantıya çağrılmasına ilişkin ilanların Türk Ticaret Kanunu'nun 414 üncü maddesi hükmü gereğince ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere en az iki hafta önce yapılması zorunludur.

13. HESAP DÖNEMİ

Şirketin hesap yılı, Ocak ayının 1. gününden başlar ve Aralık ayının 31. günü sona erer. Fakat birinci hesap yılı, Şirketin kesin olarak kurulduğu tarihten itibaren başlar ve o senenin aralık ayının otuz birinci günü sona erer.

14. KARIN TESPİTİ VE DAĞITIMI

Şirketin net dönem kârı, faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, yapılmış her çeşit giderlerin çıkarılmasından sonra kalan miktardır.
a)Net dönem kârının %5'i, ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşıncaya kadar genel kanuni yedek akçeye ayrılır.
b)Kalan miktarın %5'i pay sahiplerine kâr payı olarak dağıtılır.
Genel kurul, net dönem kârından (a) ve (b) bentlerindeki tutarlar düşüldükten sonra kalan tutarın dağıtılmayarak yedek akçeye ayrılmasına, kısmen veya tamamen dağıtılmasına karar vermeye yetkilidir. Genel kurul, ilgili mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

15. YEDEK AKÇE

Yedek akçelerin ayrılması hususunda Türk Ticaret Kanununun 519 ila 523. maddeleri hükümleri uygulanır.

16. KANUNİ HÜKÜMLER

Bu esas sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu hükümleri uygulanır.

KURUCULAR

Sıra No	Kurucu	Uyruk	İmza
1	CAFER BAKIRHAN	TÜRKİYE	.....