

HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN VEYA YURT DIŞINDA

BORÇLANMA ARACI İHRACI BAŞVURU FORMU

A. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1. İHRAÇÇIYI TANITICI BİLGİLER

- 1.1. Ticaret Unvanı : DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1.2. Merkez Adresi : Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 Esentepe Şişli İSTANBUL
1.3. Ticaret Sicil Müdürlüğü : İstanbul
1.4. Ticaret Sicil Numarası : 330253
1.5. Faaliyet Konusu : Esas sözleşmenin 5.maddesi uyarınca 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.

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in 400.000.000 TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.¹

Ortaklık Yapısı			
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutar (TL)	Oran (%)
Denizbank A.Ş.	A	5.000	0,0013
Denizbank A.Ş.	B	287.778.562	71,9446
Halka Açık	B	112.216.438	28,0541
Toplam		400.000.000	100,00

1.7. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi² Ortağa Ait Ortaklık Yapısı

Şirket sermayesinin %71,95'ine sahip olan Denizbank A.Ş.'nin ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ortaklık Yapısı			
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı		
	Grubu ²	Tutar (TL)	Oran (%)
Emirates NBD Bank PJSC	A	19.638.599.996	99,9999999999%
Diğer	A	4	0,00000000001%
Toplam		19.638.600.000	

Ülke 2020 yılında salgın destekleri, petrol fiyatlarındaki düşüş ve zayıflayan ekonomik faaliyet nedeniyle vergi gelirlerinin azalmasıyla bütçe açığı vermiş, 2020 yılında bütçe açığını GSYİH'nin yüzde 2,1'i olarak gerçekleştirmiştir. 2021 yılında petrol fiyatlarındaki yükselişin desteği ve COVID-19 salgınında işletmelere ve hane halkına sağlanan mali desteğin sona ermesiyle GSYİH'ye oranla yüzde 4,3 fazla veren bütçe dengesi, 2022 yılında yüzde 10,3, 2023 yılında yüzde 6,5'a ve 2024 yılında da yüzde 7 fazla vermiştir. IMF projeksiyonlarına göre, 2025 ve 2026 yıllarında söz konusu oran, sırasıyla, yüzde 5,9 ve yüzde 5,6 olacak ve güçlü bütçe performansı 2030 yılına kadar sürecektir. Ülkenin brüt kamu borcunun GSYİH'ye oranı 2020 yılında yüzde 30,1 seviyesinden 2021 yılında yüzde 35,7'ye yükseldikten sonra 2022'de yüzde 31,5 seviyesine gerilemiştir. Güçlü büyüme ve mali disiplini takiben, IMF projeksiyonları, kamu borç stoku GSYİH oranının 2026 yılında yüzde 31,9 olarak gerçekleştiikten sonra 2030 yılında yüzde 26,6'ya gerileyeceğine işaret etmektedir.

İran'daki sıcak çatışma, söz konusu çatışmanın bölge ülkelerine sıçraması ve Hürmüz Boğazı'nın kapalı kalması BAE ekonomisi için arz şoku olmuştur. Ülke son yıllarda petrol ve doğal gaz hariç sektörlerde büyüme öncelikli bir strateji izlemesine rağmen hem enerji tesisleri zarar görmüş hem de ulaşım kanalları son bir ay içinde kapalı kalmıştır. 8 Nisan tarihinden itibaren iki hafta için geçerli ateşkesin ülke ve bölge ekonomisini rahatlatması beklenmektedir. Bu olumsuzluklara rağmen BAE sağlıklı bir bankacılık sektörüne ve güçlü rezervlere sahiptir. 2026 yılı ocak ayı itibarıyla merkez bankası net rezervleri 290 milyar USD (GSYİH'ya oranla³ yüzde 49,7), bankacılık sektörü YP aktifleri 562 milyar USD (GSYİH'ya oranla yüzde 96,4) düzeyindedir. Bankacılık sektörünün likit aktif varlık kısa dönem yükümlülük rasyosu yüzde 40, özkaynak karlılık oranı (ROE) yüzde 15 ve sermaye yeterlilik rasyosu⁴ (CAR) yüzde 15,9 düzeyindedir. Güçlü YP varlık yapısı, düşük kamu borcu ve sağlıklı bankacılık sektörü şoklar karşısında BAE ekonomisine direnç kazandırmaktadır.

1.9. Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Seçildiği GK/YK Tarihi	Görev Süresi
RECEP BAŞTUĞ	Yönetim Kurulu Başkanı	02.04.2026	3 Yıl
AKIN EKİCİ	Yönetim Kurulu Üyesi	02.04.2026	3 Yıl
RUSLAN ABİL	Yönetim Kurulu Üyesi	02.04.2026	3 Yıl
YEŞİM ŞİMŞEK	Yönetim Kurulu Üyesi – Genel Müdür	02.04.2026	3 Yıl
Ayten BABAOĞLU	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	02.04.2026	3 Yıl
Erhan Kadir TUNÇAY	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	02.04.2026	3 Yıl

Şirket'in yönetim kurulu, esas sözleşmenin 14.Maddesi uyarınca en az 5, en çok 7 üyeden oluşmaktadır. Yönetim kurulu üyeleri en çok üç yıl için seçilirler. Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları, TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

1.10. Bağı Ortaklıkları ve Finansal Duran Varlıkları

Finansal Duran Varlıklar		
Ticaret Unvanı	Sermayesi (TL)	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)
-	-	-

Bağı Ortaklıklar		
Ticaret Unvanı	Sermayesi (TL)	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)
-	-	-

1.11. KAP Sertifikası Başvurusunun Yapılıp Yapılmadığı ve Bildirimle Yetkili Kişilerin İsimleri ve Görevleri

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
Bahar YILMAZ	Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı	05.07.2021
İbrahim Yasin TEMEL	Proje Geliştirme, Uygulama ve Kontrol Genel Müdür Yardımcısı	21.11.2023

1.12. MKK Üyeliği'nin Bulunup Bulunmadığına İlişkin Bilgi:

Şirket'in "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" olarak MKK üyeliği bulunmaktadır. Şirket üyeliği 28.11.2005 tarihinde DZGYO kodu ile MKK tarafından tanımlanmıştır.

2. SERMAYEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Son Sermaye Artırımına İlişkin Bilgiler

2.1. Artırım Öncesi Sermaye : 150.000.000 TL

2.2. Artırım Kaynakları

(Nakit veya ilgili iç kaynak/kar payı kalemleri belirtilecektir.)

Nakit : 250.000.000 TL

- : -

2.3. Artırım Sonrası Sermaye

: 400.000.000 TL

(Güncel Sermaye Tutarı)

2.4. Sermayenin

- Tescil Tarihi

: 08.07.2021

- İlan Edildiği TTSG Tarih ve Sayısı

: 14.07.2021-10370

2.5. Sermayenin Ödenmiş Kısımının Tespitine

: 16.03.2023-

İlişkin Mali Müşavirlik Raporunun YMM-1244-337/5497-009**Tarih ve Sayısı****3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM**

Şirket'in 2023, 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları *	Konsolide/Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetim Görüşü**
31.12.2025	TFRS	Solo	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu
31.12.2024	TFRS	Solo	DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Olumlu
31.12.2023	TFRS	Solo	DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Olumlu

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394
Esenyol - Beşiktaş / İSTANBUL
Zincirlikuyu M.D. 8 0214
Mersis No:027800802100015
Ticaret Sicil No:330 253

Şirket'in 2023, 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
	Tutar	Tutar	Tutar
Dönen Varlıklar	968.136.878	1.717.893.927	2.811.245.997
Nakit ve nakit benzerleri	25.094.785	41.595	290.977.695
Finansal yatırımlar	217.958.111	1.177.885.069	1.790.073.047
Ticari alacaklar	1.273.037	1.447.735	7.919.853
Diğer alacaklar	-	2.427.301	283.279
Stoklar	428.664.689	533.885.066	718.981.745
Peşin ödenmiş giderler	295.146.256	820.465	2.627.971
Diğer dönen varlıklar	-	1.386.696	382.407
Duran Varlıklar	1.609.563.121	3.067.449.458	4.182.423.553
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.591.527.000	3.048.380.000	4.163.844.000
Maddi duran varlıklar	18.036.121	19.069.458	18.579.553
Aktif Toplamı	2.577.699.999	4.785.343.385	6.993.669.550
Kısa vadeli yükümlülükler	57.718.169	651.715.822	93.289.055
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.118.898	7.038.472	12.947.743
Ticari borçlar	2.352.270	2.787.380	667.754
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	566.071	980.982	1.473.917
Diğer borçlar	36.241.084	20.962.230	20.263.951
Ertelenmiş gelirler	1.507.749	606.485.203	2.162.810
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	-	25.755.787
Kısa vadeli karşılıklar	14.932.097	13.461.555	30.017.093
Uzun vadeli yükümlülükler	625.788	16.986.242	1.228.869.861
Uzun vadeli borçlanmalar	-	2.060.190	3.134.447
Uzun vadeli karşılıklar	625.788	0	730.328
Ertelenmiş gelirler	-	0	1.213.579.233
Diğer borçlar	-	14.926.052	11.425.853
Özkaynaklar	2.519.356.042	4.116.641.321	5.671.510.634
Sermaye	400.000.000	400.000.000	400.000.000
Sermaye düzeltme farkları	1.237.879.349	1.964.750.081	2.695.276.441
Paylara ilişkin primler/iskontolar	400.841.490	578.730.020	757.513.199
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	34.442.965	91.981.633	123.929.325
Geçmiş yıllar karları	377.498.626	602.215.926	1.411.125.733
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	-181.715	399.550	-98.148
Net dönem karı	68.875.327	478.564.111	283.764.084
Pasif Toplamı	2.577.699.999	4.785.343.385	6.993.669.550

Gelir Tablosu (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Hasılat	760.577.603	482.342.925	110.744.734
Satışların maliyeti(-)	(683.191.059)	(256.985.728)	(61.813.093)
Brüt Kar	77.386.544	225.357.197	48.931.641
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	(2.915.974)	(3.355.576)	(606.143)
Genel yönetim giderleri (-)	(52.915.695)	(81.278.702)	(85.336.768)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	6.317.813	352.458.849	161.747.594
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(262.324.032)	(1.131.942)	(288.118.783)
Esas faaliyet karı/(zararı)	(234.451.344)	492.049.826	(163.382.459)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	16.654.155	189.861.404	524.054.200
Finansman gelir/ (gideri) öncesi faaliyet karı	(217.797.189)	681.911.230	360.671.741
Finansal gelirler	373.747.287	38.091.958	176.054.695
Finansal giderler (-)	(35.612.481)	(30.512.391)	(7.927.096)
Parasal kayıp	(51.462.290)	(210.926.686)	(162.943.062)
Vergi öncesi kar	68.875.327	478.564.111	365.856.278
Vergi geliri / (gideri), net	-	-	(82.092.194)
Dönem net karı	68.875.327	478.564.111	283.764.084

4. DERECELENDİRME

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.	05.09.2025	KR AA+	Yatırım Yapılabilir Seviyedir.
Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.	05.09.2024	KR AA+	Yatırım Yapılabilir Seviyedir.

B. SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları

Bulunmamaktadır.

2. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

Bulunmamaktadır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394
Esenyol - Şişli - İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 278 068 0214
Mersis No: 02780008021400013
Ticaret Sicil No: 330 253

3. İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Tahsis Edilecek Tutar (TL) veya Oran (%)
Borçlanma araçlarından elde edilecek fon şirketin gayrimenkul yatırımlarının finansmanını sağlamak amacıyla kullanılacaktır.	%100

4. Yetkili Kuruluş ve Sözleşme Tarihi

Şirket en iyi gayret aracılığı ile halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle bir veya birkaç defada satışına aracılık edecek aracı kurum olarak Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ile 13.04.2026 tarihinde aracılık sözleşmesi imzalamıştır.

5. Borçlanma Araçlarının Borsa’da İşlem Görmesi için Borsa’ya Yapılan Başvuru Tarihi

Şirket tarafından borsa dışında halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılacak borçlanma araçlarının Borsa İstanbul A.Ş. Borçlanma Araçlar Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı’nda işlem görmesi planlanmakta olup, bu amaçla 22.04.2026 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.’ye başvuru yapılmıştır.

22/04/2026

İhraççı	
Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
DENİZ GAYRIMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.	
Büyükdere Cad.No:141 Kat:22 34394	
Esenyol - Şişli / İSTANBUL	
Sicil No: 27800000000000000000	
Mersis No: 02780008000000000000	
Ticaret Sicil No: 330 213	
Yeşim ŞİMŞEK Genel Müdür	Akın EKİCİ Yönetim Kurulu Üyesi