

HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN VEYA YURT DIŞINDA
BORÇLANMA ARACI İHRACI BAŞVURU FORMU

A. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1. İHRAÇÇIYI TANITICI BİLGİLER

- 1.1. Ticaret Unvanı** : Divan Turizm İşletmeleri AŞ
1.2. Merkez Adresi : Ünalın Mah. Ayazma Cad. No:131/6 Çamlıca İş Merkezi A Blok 34700 Üsküdar/İstanbul
1.3. Ticaret Sicil Müdürlüğü : İstanbul
1.4. Ticaret Sicil Numarası : 273712
1.5. Faaliyet Konusu : *Şirket esas sözleşmesinin 3.maddesi uyarınca faaliyet konusu; Otel ve Konaklama, pasta, kek, börek, pay, turta, waffles, vb. imalatı, çikolata, ve çikolatalı şekerlemelerin imalatı, Yurt içinde ve yurt dışında yiyecek-içecek hizmetleri veren restoranlar açmak, kiralamak, işletmek, franchise vermek, her türlü rezidans, site yönetimleri, tatil köyleri, otel, eğlence yerleri, gösteri yerleri, sergi ve panayır alanı, kongre merkezi, sanatsal ve gösteri merkez kompleksleri işletmek, kiraya vermek, kiralamak, bu yerlerde çeşitli ticari faaliyetlerde bulunmak ve danışmanlık yapmak, sahibi olduğu ve/veya işlettiği otellerde ve diğer birimlerinde otopark işletmeciliği yapmak, ihale ile otopark alanı alıp işletmek, alt işletmecilere kiralamaktır.*
2022 sonu itibariyle Şirket'in çalışan sayısı 2219'dur.
Divan Grubu, 3'ü Gürcistan, Azerbaycan ve Kuzey Irak'ta olmak üzere toplam 17 otel, 3 rezidans, 23 pastane, 190'si Opet Ultra Market İşletmesi'nde olmak üzere 195 fırın, 21 restoran, 2 stadyum, 3 ziyafet birimi ve Taşdelen'de bulunan 15.000 m2 kapalı alana sahip üretim tesisi ile faaliyet göstermektedir.

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in 418.171.938,60 TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı	
	Tutar (TL)	Oran (%)
Temel Ticaret ve Yatırım AŞ	201.697.428,58	48,23
Koç Holding AŞ	125.231.239,23	29,95
Setur Servis Turistik AŞ	91.243.270,79	21,82
Toplam	418.171.938,60	100,00

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

Şirket sermayesinin %48,23'üne sahip olan Temel Ticaret ve Yatırım AŞ'nin ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ortaklık Yapısı			
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı		
	Grubu ²	Tutar (TL)	Oran (%)
Koç Ailesi Üyeleri*		305.891.855,00	98,48
Diğer		4.723.534,00	1,52
Toplam		310.615.389,00	100,00

(*) Koç Ailesi Üyeleri: Rahmi M. Koç, Semahat S. Arsel, merhum Suna Kıracı, M. Ömer Koç, Ali Y. Koç, İpek Kıracı, Caroline Nicole Koç, Esra Çiğdem Koç ve Aylın Elif Koç.

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*
Semahat Sevim Arsel	Yönetim Kurulu Başkanı	15.03.2023	1 YIL
Mustafa Rahmi Koç	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	15.03.2023	1 YIL
Mehmet Ömer Koç	Yönetim Kurulu Üyesi	15.03.2023	1 YIL
Yıldırım Ali Koç	Yönetim Kurulu Üyesi	15.03.2023	1 YIL
Levent Çakıroğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	15.03.2023	1 YIL
Özgür Burak Akkol	Yönetim Kurulu Üyesi	15.03.2023	1 YIL
Emine Alangoya	Yönetim Kurulu Üyesi	15.03.2023	1 YIL

Esas Sözleşme Madde 10'a uygun olarak; Şirketin işleri ve idaresi Genel Kurul tarafından hissedarlar arasından yeni Yönetim Kurulu üyelerinin seçilmesine kadar görev yapmak üzere 1 yıl süre için seçilecek en az 3 üyeden kurulu bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. Görev süresi bitmiş bulunan üye yeniden seçilebilir.

1.10. Bağlı Ortaklıkları ve Finansal Duran Varlıkları

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

Bağlı Ortaklıklar		
Ticaret Unvanı	Sermayesi (TL)	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)
YOKTUR		

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

KAP başvurusu yapılacaktır.

1.12. MKK Üyeligi'nin Bulunup Bulunmadığına İlişkin Bilgi:

MKK başvurusu yapılacaktır.

2. SERMAYEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Son Sermaye Artırımına İlişkin Bilgiler

2.1. Artırım Öncesi Sermaye : 312.867.261,70

2.2. Artırım Kaynakları

- Emisyon Primi İlavesi : 105.304.676,90

2.3. Artırım Sonrası Sermaye : 418.171.938,60

2.4. Sermayenin

- Tescil Tarihi : 20.12.2022

- İlan Edildiği TTSG Tarih ve Sayısı : 23.12.2022 – 10732

2.5. Sermayenin Ödenmiş Kısmının Tespitine : 10.03.2023 –

İlişkin Mali Müşavirlik Raporunun DIVAN_YMM_3933_9_8_ST_2023
Tarih ve Sayısı

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yılları ile 01.01.2022 - 30.06.2022 ara hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları *	Konsolide/Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetim Görüşü**
31.12.2020	TFRS	Solo	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik AŞ	Olumlu
31.12.2021	TFRS	Solo	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik AŞ	Olumlu
30.06.2022	TFRS	Solo	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik AŞ	Olumlu (sınırlı denetim)
31.12.2022	TFRS	Solo	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik AŞ	Olumlu

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 hesap dönemine ilişkin finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	31.Ara.20	31.Ara.21	31.12.2022
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	96.403.845	60.978.892	102.057.153
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6.513.163	19.248.007	85.719.425
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	34.003.945	43.952.177	91.947.509
Diğer alacaklar	2.557.559	6.448.325	1.727.015
Stoklar	19.438.837	40.702.708	104.707.884
Peşin ödenmiş giderler	7.538.362	9.121.615	10.758.613
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	1.196.496	479.224	812.061
Diğer dönen varlıklar	14.417.648	27.795.759	28.415.441
Toplam dönen varlıklar	182.069.855	208.726.707	426.145.101
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar	2.084.758	1.242.168	630.971
Maddi duran varlıklar	398.225.768	470.043.380	692.700.640
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	5.252.811	6.131.075	7.914.359
Peşin ödenmiş giderler	8.070.310	4.496.964	9.746.107
Toplam duran varlıklar	413.633.647	481.913.587	710.992.077
TOPLAM VARLIKLAR	595.703.502	690.640.294	1.137.137.178
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	86.584.929	108.313.561	196.801.960
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	21.426.667	53.450.470	69.838.397
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	27.479.139	63.162.240	152.418.745
Diğer borçlar	835.518	2.925.396	8.970.901

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	15.908.847	20.779.810	46.592.840
Ertelenmiş gelirler	1.390.581	219.537	19.460.470
Diğer kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	3.725.556	9.326.738	3.776.166
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	20.234.537	13.897.341	44.220.518
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	323.192	1.861.727	17.011.711
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	177.908.966	273.936.820	559.091.708
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	193.699.306	185.020.576	40.775.336
Ertelenmiş gelirler	1.613.719	1.687.828	6.672.441
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	9.643.994	12.991.337	52.210.966
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	204.957.019	199.699.741	99.658.743
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	382.865.985	473.636.561	658.750.451
ÖZKAYNAKLAR			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	268.171.939	268.171.939	418.171.939
Sermaye düzeltmesi farkları	480.808	480.808	480.808
Paylara ilişkin primler	84.334.285	84.334.285	84.334.285
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları	-8.466.815	-12.634.781	-52.369.827
Geçmiş yıllar zararları	-44.801.656	-131.682.700	-123.348.518
Net dönem karı	-86.881.044	8.334.182	151.118.040
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	212.837.517	217.003.733	478.386.727
TOPLAM KAYNAKLAR	595.703.502	690.640.294	1.137.137.178

Handwritten signature in blue ink.

	31.Ara.20	31.Ara.21	31.12.2022
Hasılat	251.252.470	470.202.298	1.380.381.810
Satışların maliyeti (-)	- 161.209.093	- 261.943.302	-705.905.497
Brüt kar	90.043.377	208.258.996	674.476.313
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	- 55.304.322	- 68.980.497	-157.461.354
Genel yönetim giderleri (-)	- 91.490.981	- 113.943.903	-302.004.786
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2.448.690	11.031.131	6.987.062
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	- 15.696.957	- 8.583.815	-30.197.470
Esas faaliyet karı/(zararı)	- 70.000.193	27.781.912	191.799.765
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/(giderler), net	2.913.844	- 11.307	595.486
Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)	- 67.086.349	27.770.605	192.395.251
Finansman gelirleri	15.331.534	23.023.222	22.650.651
Finansman giderleri (-)	- 35.126.229	- 42.459.645	-51.400.232
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)	- 86.881.044	8.334.182	163.645.670
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri			
- Dönem vergi gideri (-)	-	-	-12.527.630
- Ertelenmiş vergi gideri	-	-	
Net dönem karı / (zararı)	- 86.881.044	8.334.182	151.118.040
DİĞER KAPSAMLI GİDER KISMI:			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar:			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	- 1.313.307	- 5.209.958	-49.668.808
- Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gidere ilişkin vergiler	262.661	1.041.992	9.933.762
Diğer kapsamlı gider	- 1.050.646	- 4.167.966	-39.735.046
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	- 87.931.690	4.166.216	111.382.994

4. DERECELENDİRME

Derecelendirme kuruluşunun unvanı	Derecelendirme notunun verildiği tarih	Uzun vadeli ulusal derecelendirme notu	Yatırım yapılabilir seviye olup olmadığı
JCR Avrasya Derecelendirme AŞ	28/11/2022	AA- (tr) / (Stabil Görünüm)	Yatırım Yapılabilir Seviye

B. SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları

Türü*	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Faiz/Getiri Oranı (%)***	İhraç Şekli****
	Tutar	Para Birimi**				
	YOKTUR					

2. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

Türü*	İhraç Tavanı ve Tavanın Verildiği Kurul Kararı	Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Kısım	
		Tutar	Para Birimi**
YOKTUR			

3. İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Tahsis Edilecek Tutar (TL) veya Oran (%)
Yeni birim açılışlarının yatırım maliyetlerinin karşılanması	%50
İşletme sermayesi ihtiyacı	%50

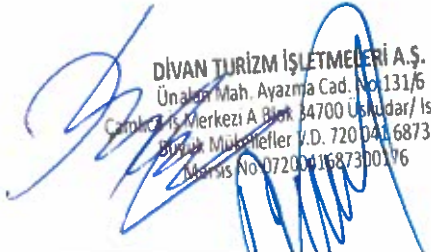
4. Yetkili Kuruluş ve Sözleşme Tarihi

Henüz imzalanmamıştır, ihraç aşamasında belirlenecektir

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

Borçlanma araçlarının Borsa İstanbul A.Ş.'nin ilgili pazarında nitelikli yatırımcılar arasında işlem görmesi planlanmaktadır. İlgili başvuru ihraç aşamasında yapılacaktır.

15/03/2023

<p style="text-align: center;">İhraççı Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. Yetkilisi/Yetkilileri</p> <p style="text-align: center;">Murat Tomruk Genel Müdür</p> <p style="text-align: center;">Ali Kemal Bak Genel Müdür Yardımcısı</p> <p style="text-align: center;"> DIVAN TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş. Ünalan Mah. Ayazma Cad. No:131/6 Çankaya İş Merkezi A Blok 34700 Üsküdar/ İstanbul Büyükdere Mükemmeller Y.D. 720 041 6873 Mersis No:0720001687300176</p>
--