

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

01 Haziran 2018 TARİHİNDE YAPILAN

OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'nin OlağanÜSTÜ Genel Kurul Toplantısı 01 Haziran 2018 tarihinde, saat 11:00'de "Büyükdere Caddesi No:141 Selma Akboğa Konferans Salonu Esentepe-Şişli-İstanbul" adresinde, İstanbul İl Gümrük ve Ticaret Müdürlüğü'nün 31 Mayıs 2018 tarih ve 34806037 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Feyyaz BAL'ın gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet, kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü gibi ve gündemi ihtiva edecek şekilde, 30 Nisan 2018 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi üzerinde ve Şirketin www.denizgyo.com.tr internet sayfasında, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 07 Mayıs 2018 tarih 9572 sayılı nüshasında nüshasında ilan edilmek suretiyle toplantı gün ve gündeminin bildirilmesi, süresi içinde yapılmıştır. Gündem maddelerine ilişkin zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde gerekli açıklamaları içeren Bilgilendirme Dökümanı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere genel kurul toplantı tarihinden üç hafta önce kanuni süresi içinde Şirket merkezinde, MKK'nın elektronik genel kurul portalında, www.denizgyo.com.tr adresindeki Şirketin kurumsal internet sitesinde ve www.kap.org.tr adresli Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulmuştur.

Hazır bulunanlar listesinin tetkikinde, Şirket'in 5.000 TL'lık A Grubu ve 49.995.000 TL'lık B Grubu nominal sermaye toplamı hamiline yazılı 50.000.000 TL'lık sermayesine tekabül 50.000.000 adet paydan; 5.000 TL'lık A Grubu nominal sermaye ve 45.477.111,559 TL'lık B Grubu nominal sermaye toplamı olan 45.482.111,559 TL nominal sermayenin vekaleten (fiziki ve elektronik katılım), 840.795 TL'lık nominal sermayenin asaleten (fiziki ve elektronik katılım) olmak üzere toplam 46.322.906,559 TL'lık nominal sermayenin toplantıda temsil edildiği ve böylece gerek kanun ve gerekse esas sözleşmede öngörülen toplantı nisabının mevcut olduğu, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn.Mehmet AYDOĞDU, Yönetim Kurulu Üyesi Sn.Ali Murat DİZDAR ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn.Özlem ÇÖRTOĞLU'nun toplantıda hazır bulunduğu, temsilcilere ait belgelerin tamam ve Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 nci maddesinin 5 inci ve 6 ncı fıkrası gereğince, Şirket'in elektronik genel kurul hazırlıklarını yasal düzenlemelere uygun olarak tüm formaliteler yerine getirdiği tespit edilmiştir.

Elektronik genel kurul sistemini kullanmak üzere "Merkezi Kayıt Kuruluşu Elektronik Genel Kurul Sistemi Sertifikası Uzmanlığı" bulunan Şirket Genel Müdür Yardımcısı Baykal KARACAOĞLU yetkilendirilmiş olup, Baykal KARACAOĞLU genel kurulda oy kullanma şekli hakkında açıklamada bulunuldu. Gerek Kanun ve gerekse Şirket Esas Sözleşmesi ve İç Yönergesi'nde yer aldığı üzere, elektronik oy sayımı düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, toplantı salonunda fiziki olarak katılan pay sahiplerinin açık ve el kaldırma usulü ile oy kullanmaları, red oyu kullanacak sayın pay sahiplerinin red oyunu sözlü olarak beyan etmeleri gerektiği belirtilmiştir. Yukarıda belirtilen tüm hususların pay sahiplerinin bilgilerine arz edilmesine müteakiben, toplantı Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn.Mehmet AYDOĞDU tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.



DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTISI

1. Gündemin 1.maddesinin görüşülmesine geçildi.

Gündemin işbu maddesi ile ilgili olarak bir teklif verildiği görüldü. Verilen teklif genel kurula okundu ve başka bir teklifin olmadığına anlaşıldığına üzerine, toplantı başkanlığına Baykal KARACAOĞLU'nun, tutanak yazmanlığına Ziver Gökhan KARAMAN'ın ve oy toplama memurluğuna Onur KARAHAN'ın seçilmesine katılanların **OYBİRLİĞİ** ile karar verildi. Toplantı başkanlığı bu şekilde teşekkür etti.

2. Başkan, gündemin 2. maddesini oy toplama memuruna okuttu ve,

Genel Kurul toplantı tutanağının ve hazır bulunanlar listesinin, toplantı başkanlığınca imzalanması hususunda toplantı başkanlığına yetki verilmesi hususunu açık oya sundu. Yapılan oylama sonucunda genel kurul toplantı tutanağının ve hazır bulunanlar listesinin toplantı başkanlığınca imzalanması hususu, Genel Kurul'un onayına sunuldu ve katılanların **OYBİRLİĞİ** ile karar verildi.

3. Başkan, işbu gündem maddesinin tamamen bilgilendirme amaçlı olduğunu ve oylamaya sunulmayacağını belirtti ve gündemin 3. maddesini oy toplama memuruna okuttu,

Gündemin 4'üncü maddesinde görüşülecek olan gündeme ilişkin olarak Genel Kurul'da hazır bulunanlara aşağıdaki hususlar hakkında bilgi verildi.

- 3.1. Şirketimizin çoğunluk hissedarı olan Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin kontrolünü elinde bulduran ve Şirketin ana ortağı ilişki taraf olan DenizBank A.Ş. tarafından iktisap edilen İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerindeki Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde yer alan tüm hak ve yükümlülüklerinin, DenizBank A.Ş. ile Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan Devir Sözleşmesi ile 48 ay vadeli olarak 47 milyon USD karşılığı devir alınmasına ilişkin olarak imzalanan sözleşme kapsamı işlem, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın II-23.1 sayılı "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği"nin 5'inci ve 6'ncı maddeleri uyarınca, sözleşme tutarının (47 milyon USD) kamuya açıklanan son finansal tablolara göre varlık (aktif) toplamına oranının %50'den fazla olması nedeniyle "önemli nitelikte işlem (İşlem)" tanımına girdiği,
- 3.2. SPK'nın II-23.1 no.lu "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği"nin 7'inci maddesi uyarınca, söz konusu önemli nitelikteki işlem tanımına giren işlemin yapılacak olağanüstü genel kurulun onayına sunulması gerektiği,
- 3.3. SPK'nun II-23.1 sayılı Tebliği'nin "Ayrılma hakkının kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesi uyarınca, "önemli nitelikteki işleme" ilişkin genel kurul toplantılarına katılan ve olumsuz oy kullanarak muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri veya temsilcileri paylarını ortaklığa satarak ortaklıktan ayrılma hakkına sahip olduğu,
- 3.4. SPK'nın II-23.1 no.lu Tebliği'nin 10'uncu maddesi uyarınca, İşlem'e ilişkin yönetim Kurulu karar tarihinden önceki, karar tarihi hariç olmak üzere, (12.02.2018-12.03.2018) otuz gün içinde borsada oluşan düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması olan Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı 3.2342 TL olduğu,



DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTISI

- 3.5. İşlem'in onaya sunulacağı Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nı takiben, Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda "olumsuz" oy kullanan ve "muhalefet şerhi"ni Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı'na işleyen pay sahiplerimizin ayrılma hakkına konu paylarının tamamını, "ayrılma hakkı" kullanım süresi dahilinde, Şirketimiz tarafından münhasıran bu süreci yönetmek üzere "ayrılma hakkı" kullanımı için yetkilendirilen aracı kuruma, kamuya açıklanan "ayrılma hakkı"nın kullanım sürecine ilişkin ilan edilen çerçevede, genel hükümler doğrultusunda teslim ederek "ayrılma hakkı"nın kullanılması durumunda; pay sahiplerimizin 1 TL nominal değerli beher pay için 3,2342 TL bedelden paylarını Şirketimize satarak ayrılma hakkına sahip olacağı,
- 3.6. SPK'nın II-23.1 sayılı Tebliği'nin "Ayrılma hakkının kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 6'ncı fıkrası hükümleri dahilinde, "ayrılma hakkı" kullandırılmasına İşlemi'nin onaya sunulacağı Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı tarihinden itibaren en geç 6 (altı) iş günü içinde başlanacak olup ve "ayrılma hakkı" kullanım süresinin 10 (on) iş günü olacağı,
- 3.7. SPK'nın II-23.1 sayılı Tebliği'nin "Ayrılma hakkının kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 9'uncu fıkrasına göre; "Ayrılma hakkı"nın, pay sahiplerimizin sahip olduğu payların "tamamı" için kullanılmasının zorunlu olduğu,
- 3.8. SPK'nın II-23.1 sayılı Tebliği'nin "Ayrılma hakkının kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 7'nci fıkrasına göre; "ayrılma hakkı"ni kullanacak pay sahiplerimizin "ayrılma hakkı"na konu paylarını, Şirketimiz adına alım işlemlerini gerçekleştirecek aracı kuruma, ayrılma hakkının kullanım sürecine ilişkin ilan edilen çerçevede genel hükümler doğrultusunda teslim ederek "ayrılma hakkı (Satışı)" kullanımını gerçekleştireceği; "ayrılma hakkı"ni kullanmak için aracı kuruma başvuran pay sahiplerimize pay bedelleri en geç "Satış"ı takip eden iş günü ödeneceği,
- 3.9. Söz konusu Önemli Nitelikteki İşlem'in Olağanüstü genel kurul kararı ile "red" edilmesi halinde "ayrılma hakkı"nın doğmayacağı, hususlarında Genel Kurul'a bilgi verildi.

Başkan, okunan bilgilendirme konusunda soru sormak isteyen pay sahibi varsa söz verileceğini açıkladı, soru sormak isteyen bulunmadığının anlaşılması üzerine takip eden gündem maddesinin görüşülmesine geçildi.

- 4. Başkan, Önemli Nitelikteki İşlemin onaya sunulacağı işbu gündem maddesinin oylamasında TTK'nun 436'ncı maddesinin birinci fıkrası gereği ilişkili taraf olan Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. mevcut paylarından gelen oy hakkını kullanmayacağını belirtti ve gündemin 4. maddesini oy toplama memuruna okuttu,**

Şirketimizin ilişki tarafı olan DenizBank A.Ş. tarafından iktisap edilen İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerindeki, Beşiktaş 11.Noterliği'nin 23.01.2015 tarih ve 04926 yevmiye no.lu Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde yer alan tüm hak ve yükümlülüklerinin, söz konusu parsel üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmesi amacıyla, DenizBank A.Ş. ile Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan Devir Sözleşmesi ile 48 ay vadeli olarak 47 milyon USD karşılığı devir alınmasına ilişkin olarak imzalanan sözleşme kapsamı İşlem, Olağanüstü Genel Kurul'un onayına sunuldu ve Gündem'in 4'üncü maddesi, ilişkili taraf olan Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin sahip olduğu paylara ilişkin oy hakkını kullanmayarak, toplantıya fiziki ve elektronik ortamda katılan toplam 1.898.355 pay sahiplerinden 763.584 adet RED oyuna karşılık, 1.134.771 adet KABUL oyu ile, OY ÇOKLUĞU ile kabul edilmiştir.



DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTISI

Gündem'in 4'üncü maddesine fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinden muhalefet şerhi ile RED oyu kullanan pay sahipleri listesi aşağıda olup muhalefet şerhleri tutanak ekindedir.

1. Ömer Fazıl ZOBU
2. Sedat YAR
3. Harun ZEREY
4. Sarper ERSOY
5. Bünyamin ÇELİK
6. Ömer YİĞİT
7. Mehmet SAKİN
8. Ferhat YÜCEL
9. Melin YİLDİRİM
10. Besime Tansu YAĞCI
11. Kenan ÇETİN
12. Davut BAĞCI
13. Serkan AYBAY (elektronik)
14. Uğur Ali BALCI (elektronik)
15. Ender ŞAHİN (elektronik)

5. Başkan, dilek ve temennilerde söz almak isteyen olup olmadığını sordu.

Genel Kurula elektronik ortamda katılan pay sahipleri Uğur Ali BALCI ve Ender ŞAHİN'in temsilcisi Ayşe TERZİ "01.06.2018 TAKAS ında hisse senedi olup, geri alıma katılmak isteyen ortaklar ne yapmalı" şeklinde soru iletmıştır. Soruya toplantı başkanı tarafından "MKK DAN ALINAN GENEL KURUL PAY SAHİPLERİ LİSTESİNDEKİ ORTAKLIK PAYI GEÇERLİ OLUP BU ORTAKLIK PAYIYLA GENEL KURUL HAZİRUN LİSTEİNDE YER ALMANIZ VE MUHALEFET ŞERHİ KOYMANIZ HALİNDE AYRILMA HAKKI KULLANIMI SÖZ KONUSUDUR. 1 HAZİRAN 2018 TARİHİ İTİBARIYLA TAKASTA OLAN PAYLAR GENEL KURUL İÇİN MKK DAN ALINAN PAY SAHİPLERİ LİSTESİNDE YER ALMAMAKTADIR." şeklinde cevap verilmiştir.

Başkaca söz almak isteyen olmadı. Söz alan olmaması üzerine gündem boyunca alınan tüm kararlara herhangi bir itiraz olup olmadığı Toplantı Başkanınca soruldu. İtiraz olmadığı için işbu tutanak saat 11:54'de beyan olunan adreste hazırlanarak imzaya sunulmuştur.

Başkan gündem maddelerinin müzakeresinin tamamlanmış olduğunu beyanla, yapılan çalışmalar ve alınan kararların şirketimize hayırlı ve uğurlu olmasını temenni ederek toplantıya katılanlara teşekkür edip, toplantıyı kapattı.

Bakanlık Temsilcisi
Feyyaz BAL

Toplantı Başkanı
Baykal KARACAOĞLU

Tutanak Yazmanı
Ziver Gökhan KARAMAN

Oy Toplama Memuru
Onur KARAHAN