

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
25 Mart 2021 TARİHİNDE YAPILAN
OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'nin 2020 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 25 Mart 2021 tarihinde, saat 11:00'de "Büyükdere Caddesi No:141 Selma Akboğa Konferans Salonu Esentepe-Şişli-İstanbul" adresinde, T.C. Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 25.03.2021 tarih ve 62580945 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Emrah GÖZELLER'in gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet, kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü gibi ve gündemi ihtiva edecek şekilde, 24.02.2021 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 02.03.2021 tarih ve 10278 sayılı nüshasında ilan edilmek suretiyle toplantı gün ve gündeminin bildiri süresi içinde yapılmıştır. Şirket esas sözleşmesi, pay defteri, toplantıya çağrının yapıldığını gösteren gazete ve diğer belgelerin, Yönetim Kurulu yıllık faaliyet raporunun, bağımsız dış denetim raporunun, finansal tabloların, gündemin ve hazır bulunanlar listesinin eksiksiz bir biçimde toplantı yerinde bulunduğu tespit edildi.

Hazır bulunanlar listesinin incelenmesinde, Şirket'in 5.000 TL'lık A grubu ve 149.995.000 TL'lık B grubu nominal sermaye toplamı hamiline yazılı 150.000.000 TL'lık sermayesine tekabül 150.000.000 adet paydan; 5.000 TL'lık A grubu nominal sermaye ve 112.601.331,065 TL'lık B grubu nominal sermaye toplamı 112.606.331,065 TL nominal sermayenin vekaleten (fiziki katılım), 4 TL'lık nominal sermayenin asaleten (fiziki ve elektronik katılım) olmak üzere toplantıda temsil edildiğinin ve böylece Türk Ticaret Kanunu'nun 418.maddesinde öngörülen asgari toplantı nisabı olan kanuni çoğunluğun toplantıda temsil edildiği, gerek kanun ve gerekse esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğu, Yönetim Kurulu Başkanı Sn.Tanju KAYA ve Yönetim Kurulu Üyesi Sn.Mehmet ÇİTİL ile Şirket denetçisi DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'ni temsilen Sn.Özkan YILDIRIM'ın 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'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 sunulmasını takiben, toplantı Yönetim Kurulu Başkanı Sn.Tanju KAYA tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2020 YILI OLAĞAN 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 anlaşıldığı üzerine, toplantı başkanlığına Baykal KARACAOĞLU'nun, tutanak yazmanlığına Ziver Gökhan KARAMAN'ın ve oy toplama memurluğuna Bahar YILMAZ'ın seçilmesine 3 TL'ye karşılık gelen hissenin RED oyuna karşılık, 112.606.328,065 TL'ye karşılık gelen hissenin KABUL oyu ile **OY ÇOKLUĞU** ile karar verildi. Toplantı başkanlığı bu şekilde teşekkül etti.

2. Başkan, gündemin 2. maddesini tutanak yazmanına 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 3 TL'ye karşılık gelen hissenin RED oyuna karşılık, 112.606.328,065 TL'ye karşılık gelen hissenin KABUL oyu ile **OY ÇOKLUĞU** ile karar verildi.

3. Başkan, gündemin 3. maddesini tutanak yazmanına okuttu ve,

- Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nun II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" göre hazırlanan 2020 yılı Bilanço ve Kâr/Zarar hesaplarının, 2020 yılına ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ile bağımsız dış denetim kuruluşu DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan Bağımsız Denetim Raporunun, birer örneğinin toplantıya katılanlara dağıtılmış olması ve önceden şirket internet sayfasında, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) sistemi ile MKK E-Genel Kurul (EGKS) sisteminde yayınlanmış olması nedeniyle raporların yeniden okunmasına gerek olmadığı ve bu raporlar hakkında söz isteyen olup olmadığı soruldu. Olmadığının anlaşılması üzerine oylama geçildi, söz konusu raporların okunmamasına, 3 TL'ye karşılık gelen hissenin RED oyuna karşılık, 112.606.328,065 TL'ye karşılık gelen hissenin KABUL oyu ile **OY ÇOKLUĞU** ile karar verildi.
- Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nun II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" göre hazırlanan 2020 yılı Bilanço ve Kâr/Zarar hesabı, 2020 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ile bağımsız dış denetim kuruluşu DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan Bağımsız Denetim Raporu, ayrı ayrı müzakere edildi ve 4 TL'ye karşılık gelen hissenin RED oyuna karşılık, 112.606.327,065 TL'ye karşılık gelen hissenin KABUL oyu ile **OY ÇOKLUĞU** ile karar verildi.

4. Başkan, gündemin 4. maddesini tutanak yazmanına okuttu ve,

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2020 yılı bilançosuna göre tahakkuk eden karı hakkında karar alınması hususunda Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından bir teklif verildiği görüldü. Teklifin okunmasını takiben başka bir teklifin olmadığına anlaşıldığı üzerine, Başkan teklifi oya sundu.

Şirketimizin 01.01.2020–31.12.2020 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) 'nun II-14.1 sayılı tebliğ kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formata uygun olarak

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2020 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

hazırlanan bağımsız denetim firması DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen 01.01.2020 - 31.12.2020 hesap dönemine ait finansal tablolarımıza göre 6.528.523 TL net dönem karı elde edilmiş olup Vergi Usul Kanunu (VUK) kayıtlarına göre ise, 4.158.876,91 TL cari yıl karı elde edilmiştir.

Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve Şirketimiz Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak, Vergi Usul Kanunu esaslarına göre tutulan yasal kayıtlarımızda yer alan geçmiş yıllar zararları sebebiyle, dağıtılabılır kar oluşmamasından dolayı 2020 yılında kar payı dağıtımı yapılmamasına ve buna istinaden hazırlanan ekteki 2020 yılı Kâr Dağıtım Tablosunun onaylanmasına, 4 TL'ye karşılık gelen hissenin RED oyuna karşılık, 112.606.327,065 TL'ye karşılık gelen hissenin KABUL oyu ile **OY ÇOKLUĞU** ile karar verildi.

5. Başkan, gündemin 5. maddesini tutanak yazmanına okuttu ve,

Yönetim Kurulu Üyelerinin 2020 yılı faaliyetlerinden dolayı ibraları hususunda söz isteyen olup olmadığını sordu. Olmadığının anlaşılması üzerine oylama yapıldı. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin 2020 yılı muamele, fiil ve işlerinden ötürü ayrı ayrı ibra edilmelerine Yönetim Kurulu üyelerinin her biri kendi ibralarında sahibi oldukları paylardan doğan oy haklarını kullanmayarak toplantıya katılan diğer ortakların 3 TL'ye karşılık gelen hissenin RED oyuna karşılık, 112.606.328,065 TL'ye karşılık gelen hissenin KABUL oyu ile **OY ÇOKLUĞU** ile karar verildi.

6. Başkan, gündemin 6. maddesini tutanak yazmanına okuttu ve,

Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince Bağımsız Denetleme Kuruluşu/Bağımsız Denetçi seçimi hakkında karar alınması hususunda Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından bir teklif verildiği görüldü. Teklifin okunmasını takiben başka bir teklifin olmadığını anlaşılması üzerine, Başkan teklifi oya sundu

Yapılan oylama sonucunda, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak Şirketimizin 2021 hesap dönemine ilişkin denetim faaliyetlerini gerçekleştirmek üzere Yönetim Kurulu tarafından Bağımsız Denetim Kuruluşu olarak belirlenen ve Genel Kurul onayına sunulan Vergi No:291 001 0976, Mersis No:0291001097600016, Ticaret Sicil No:304099 olan ve "Eski Büyükdere Cad. Maslak Mahallesi No: Maslakno1 Plaza Maslak, 34398 Sarıyer-İstanbul" adresinde mukim DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Üyesi) 2021 hesap dönemine ilişkin denetim faaliyetlerini gerçekleştirmek üzere Bağımsız Denetim Kuruluşu olarak seçilmesine katılanların 3 TL'ye karşılık gelen hissenin RED oyuna karşılık, 112.606.328,065 TL'ye karşılık gelen hissenin KABUL oyu ile **OY ÇOKLUĞU** ile karar verildi.

7. Başkan, gündemin 7. maddesini tutanak yazmanına okuttu ve,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği, 12/4 madde hükmü gereği 2020 yılında Şirketimiz tarafından üçüncü kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek, kefaletler olmadığı ve bu işlemler nedeniyle elde edilmiş gelir ve menfaat bulunmadığı hususunda Genel Kurul'a bilgi verildi.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2020 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

8. Başkan, gündemin 8. maddesini tutanak yazmanına okuttu ve,

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticiler için Ücretlendirme Politikası kapsamında yapılan ödemeler hakkında pay sahiplerine aşağıdaki bilgi verildi. 2020 yılı bağımsız denetimden geçmiş finansal raporumuzun 25.nolu dipnotu ile kamuya açıklandığı üzere, 2020 yılı üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler toplamı 2.244.904 TL'dir.

Konu Genel Kurul'un bilgisine sunulmuştur.

9. Başkan, gündemin 9. maddesini tutanak yazmanına okuttu ve,

Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri hususlarında gerekli izinlerin verilmesi hususu Genel Kurul'un onayına sunuldu, gerekli izinlerin verilmesi Yönetim Kurulu Üyelerinin her biri kendi sahibi oldukları paylardan doğan oy haklarını kullanmayarak katılanların 3 TL'ye karşılık gelen hissenin RED oyuna karşılık, 112.606.328,065 TL'ye karşılık gelen hissenin KABUL oyu ile OY ÇOKLUĞU ile karar verildi.

10. Başkan, gündemin 10. maddesini tutanak yazmanına okuttu ve,

Şirketin 2020 yılında herhangi bir bağış ve yardımda bulunmadığı hakkında pay sahiplerine bilgi verildi. 2021 yılında yapılacak bağışların üst sınırının belirlenmesi için verilen önerge okundu.

Genel Kurul'un onayına sunuldu. 2021 yılında yapılacak bağışların üst sınırının 150.000 TL (YüzBinTürkLirası) olmasına katılanların 3 TL'ye karşılık gelen hissenin RED oyuna karşılık, 112.606.328,065 TL'ye karşılık gelen hissenin KABUL oyu ile OY ÇOKLUĞU ile karar verildi.

11. Başkan, gündemin 11. maddesini tutanak yazmanına okuttu ve,

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarının bir kısmının, Şirketimiz faaliyet konusu dışındaki diğer Denizbak Finansal Hizmetler Grubu şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi ve idari sorumluluğu bulunan Yönetici olarak görev yapmakta oldukları, 2020 yılı içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Tebliği ekinde yer alan "Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin 1.3.6 maddesi kapsamında bilgilendirme gerektiren, gerçekleştirilen işlem bulunmadığı hakkında Genel Kurul'a bilgi verildi.

12. Başkan, gündemin 12. maddesini tutanak yazmanına okuttu ve,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Tebliğ'inin 37.maddesi uyarınca, 2020 yılında içerisinde alım değeri ekspertiz değerinin üstünde olan alım işlemi ile 2020 yıl sonu itibariyle mevcut kira tutarları, ekspertiz kira değerlerinin altında kalan kiracılarımız hakkında Genel Kurul'a bilgi verildi.

13. Başkan, gündemin 13. maddesini tutanak yazmanına okuttu ve,

Şirketimizin Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevkiinde ve İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesinde geliştirdiği gayrimenkul projeleri hakkında Genel Kurul'a bilgi verildi.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2020 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

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

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 10:41'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
Emrah GÖZELLER



Toplantı Başkanı
Baykal KARACAOĞLU



Tutanak Yazmanı
Ziver Gökhan KARAMAN



Oy Toplama Memuru
Bahar YILMAZ



DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2020 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2020 YILI KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)

1	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		150.000.000,00
2	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		3.181.476,27
Esas Sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi			
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3	Dönem Kârı	6.528.523	4.158.877
4	Ödenecek Vergiler (-)	-	-
5	Net Dönem Kârı (=)	6.528.523	4.158.876,91
6	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-	(16.207.542,23)
7	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	-	-
8	Gerçekleşmemiş Sermaye Kazançları Dikkate Alınmış Net Dağıtılabilir Dönem Kârı (=)	-	-
9	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	-	-
10	Birinci temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	-	-
11	Ortaklara Birinci Temettü	-	-
	-Nakit	-	-
	-Bedelsiz	-	-
	-Toplam	-	-
12	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-	-
13	Yönetim kurulu üyelerine, çalışanlara vb.'e temettü	-	-
14	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-	-
15	Ortaklara İkinci Temettü	-	-
16	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	-	-
17	Statü Yedekleri	-	-
18	Özel Yedekler	-	-
19	Olağanüstü Yedek	6.528.523	-
20	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	-	-
	-Geçmiş Yıl Kârı	-	-
	-Olağanüstü Yedekler	-	-
	-Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	-	-
DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ			
PAY BAŞINA TEMETTÜ BİLGİLERİ			
	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ
			TUTARI (TL) ORAN (%)
BRÜT	A	0,00	0,0000 0,00%
	B	0,00	0,0000 0,00%
	TOPLAM	0,00	0,0000 0,00%
NET	A	0,00	0,0000 0,00%
	B	0,00	0,0000 0,00%
	TOPLAM	0,00	0,0000 0,00%
DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI			
ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYI TUTARI (TL)	ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)		