

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2021 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
23 Mart 2022 TARİHİNDE YAPILAN
OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'nin 2021 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 23 Mart 2022 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 22.03.2022 tarih ve 73040513 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi SEDA ÇAYCI AKKALE'nin gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet, kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü gibi ve gündemi ihtiva edecek şekilde, 16.02.2022 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 21.02.2022 tarih ve 10521 sayılı nüshasında ilan edilmek suretiyle toplantı gün ve gündeminin bildirimi 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 399.995.000 TL'lık B grubu nominal sermaye toplamı hamiline yazılı 400.000.000 TL'lık sermayesine tekabül 400.000.000 adet paydan; 5.000 TL'lık A grubu nominal sermaye ve 305.878.836,12 TL B grubu nominal sermaye toplamı 299.683.548,121 TL nominal sermayenin vekaleten (fiziki katılım), 6.195.287,999 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 Üyesi Sn.Mehmet ÇİTİL ve Yönetim Kurulu Üyesi Sn.Mehmet AYDOĞDU ile Şirket denetçisi DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'ni temsilen Sn. Yunus Can ÇARPATAN'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 Bahar YILMAZ yetkilendirilmiş olup, Bahar YILMAZ 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 Üyesi Sn.Mehmet ÇİTİL tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2021 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 anlaşıldığına Bahar YILMAZ'ın, tutanak yazmanlığına Mert ŞİMŞEK'in ve oy toplama memurluğuna Mert Çakır SAĞLAM'ın seçilmesine 7,999 TL'ye karşılık gelen hissenin RED oyuna karşılık, 305.878.828,121 TL'ye karşılık gelen hissenin KABUL oyu ile **OY ÇOKLUĞU** ile karar verildi.
Toplantı başkanlığı bu şekilde teşekkür 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 7,999 TL'ye karşılık gelen hissenin RED oyuna karşılık, 305.878.828,121 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 2021 yılı Bilanço ve Kâr/Zarar hesaplarının, 2021 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, 7,999 TL'ye karşılık gelen hissenin RED oyuna karşılık, 305.878.828,121 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 2021 yılı Bilanço ve Kâr/Zarar hesabı, 2021 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 7,999 TL'ye karşılık gelen hissenin RED oyuna karşılık, 305.878.828,121 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 2021 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 anlaşıldığına Bahar YILMAZ'ın, tutanak yazmanlığına Mert ŞİMŞEK'in ve oy toplama memurluğuna Mert Çakır SAĞLAM'ın seçilmesine 7,999 TL'ye karşılık gelen hissenin RED oyuna karşılık, 305.878.828,121 TL'ye karşılık gelen hissenin KABUL oyu ile **OY ÇOKLUĞU** ile karar verildi.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2021 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

Şirketimizin 01.01.2021–31.12.2021 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 hazırlanan bağımsız denetim firması DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen 01.01.2021 - 31.12.2021 hesap dönemine ait finansal tablolarımıza göre 98,131,858 TL net dönem karı elde edilmiş olup Vergi Usul Kanunu (VUK) kayıtlarına göre ise, 2,951,691.62 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 2021 yılında kar payı dağıtımı yapılmamasına ve buna istinaden hazırlanan ekteki 2021 yılı Kâr Dağıtım Tablosunun onaylanmasına, 6.195.287,999 TL'ye karşılık gelen hissenin RED oyuna karşılık, 299.683.548,121 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 2021 yılı faaliyetlerinden dolayı ibraları hususunda söz isteyen olup olmadığını sordu. Olmadığının anlaşılması üzerine oylama yapıldı. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin 2021 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 7,999 TL'ye karşılık gelen hissenin RED oyuna karşılık, 305.878.828,121 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 2022 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 Maslak N:1 Plaza Maslak, 34398 Sarıyer-İstanbul” adresinde mukim DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Üyesi) 2022 hesap dönemine ilişkin denetim faaliyetlerini gerçekleştirmek üzere Bağımsız Denetim Kuruluşu olarak seçilmesine katılanların 7,999 TL'ye karşılık gelen hissenin RED oyuna karşılık, 305.878.828,121 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 2021 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.
2021 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. 2021 yılı bağımsız denetimden geçmiş finansal raporumuzun 25.nolu dipnotu ile kamuya açıklandığı üzere, 2021 yılı üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler toplamı 3,310,102 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 7,999 TL'ye karşılık gelen hissenin RED oyuna karşılık, 305.878.828,121 TL'ye karşılık gelen hissenin KABUL oyu ile **OY ÇOKLUĞU** ile karar verildi.

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

Şirket'in 2021 yılında herhangi bir bağış ve yardımda bulunmadığı hakkında pay sahiplerine bilgi verildi. 2022 yılında yapılacak bağışların üst sınırının belirlenmesi için verilen önerge okundu. Genel Kurul'un onayına sunuldu. 2022 yılında yapılacak bağışların üst sınırının 150.000 TL (YüzBinTürkLirası) olmasına katılanların 7,999 TL'ye karşılık gelen hissenin RED oyuna karşılık, 305.878.828,121 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 sıhrî 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, 2021 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, 2021 yılında içerisinde satış değerleri ekspertiz değerleri dahilinde olan satış işlemleri ile 2021 yıl sonu itibarıyla 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.
2021 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

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

Toplantıya fiziki olarak katılan pay sahibimiz tarafından şirketin mevcut durumu dikkate alınarak en kısa sürede kar payı dağıtılması kararı alınması temennisinde bulunuldu.

Toplantı Başkanınca işbu tutanak saat 11:30'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
Seda ÇAYCI AKKALE

Toplantı Başkanı
Bahar YILMAZ

Tutanak Yazmanı
Mert ŞİMŞEK

Oy Toplama Memuru
Mert Çakır SAĞLAM

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2021 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2021 YILI KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)

1	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		400,000,000.00	
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	98,131,858	2,951,691.62	
4	Ödenecek Vergiler (-)	-	-	
5	Net Dönem Kârı (=)	98,131,858	2,951,691.62	
6	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-	(12,048,665.32)	
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	98,131,858	-	
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				
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 (%)			