



OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTISI

01 HAZİRAN 2018

BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 'NİN
01 HAİRAN 2018 TARİHLİ
OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTISINA
İLİŞKİN BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

Şirketimizin İlişkili Taraf ile Önemli Nitelikteki İşlem onayına ilişkin Olağanüstü Genel Kurulu, gündemdeki maddeleri görüşmek ve karara bağlamak üzere 01 Haziran 2018 Cuma günü saat 11:00'de; "Büyükdere Caddesi No:141 Selma Akboğa Konferans Salonu Esentepe-Şişli-İstanbul" adresinde yapılacaktır.

Olağanüstü Genel kurul toplantısına, pay sahipleri fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri veya temsilcileri vasıtasıyla katılabileceklerdir. Toplantıya elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür. Bu sebeple Elektronik Genel Kurul Sisteminde ("EGKS") işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle güvenli elektronik imza sahibi olmaları gerekmektedir.

Toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik", 29 Ağustos 2012 tarih ve 28396 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ", hükümlerine, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri ve Merkezi Kayıt Kuruluşu düzenlemelerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Toplantıya fiziki ortamda şahsen katılacak pay sahipleri toplantıya sadece kimlik belgelerini ibraz ederek katılabilirler.

Toplantıya fiziki ortamda vekil vasıtasıyla katılacak pay sahiplerinin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-30.1 sayılı Tebliği'nde öngörülen hususları da yerine getirerek, aşağıdaki örneğe uygun olarak noterce düzenlenmiş vekaletnamelerini ibraz etmeleri gerekmektedir.

EGKS üzerinden atanmış vekilin ayrıca fiziksel bir vekalet belgesi ibrazı gerekli olmayıp, EGKS üzerinden atanan vekil Genel Kurul Toplantısına hem fiziken hem de EGKS üzerinden katılabilir. Toplantıya vekâleten ve fiziken katılacak vekilin, atanma şekli ne olursa olsun, toplantıda kimlik göstermesi zorunludur.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili maddesi uyarınca kaydi izlenen payları tevdi edecek olan pay sahiplerinin, 28.11.2012 tarihli ve 28481 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları İle Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik" hükümleri gereğince, örnekleri yönetmelik ekinde yer alan "Tevdi Olunan Paylara İlişkin Temsil Belgesi" ve "Talimat Bildirim Formu" düzenlenmeleri gerekmektedir.

Olağanüstü Genel Kurul Bilgilendirme Dökümanı ile ilgili diğer belgeler "Büyükdere Caddesi No:141 K:22 Esentepe-Şişli-İstanbul" adresindeki Şirket Merkezinde, www.kap.org.tr adresinde, EGKS'de ve Şirketimizin resmi internet sayfası olan www.denizgyo.com.tr adresinde pay sahiplerinin incelemelerine açık bulundurulacaktır.

Sayın Ortaklarımızın yukarıda belirtilen, yer, gün ve saatte toplantıya katılmaları rica olunur.

SPK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA EK AÇIKLAMALARIMIZ

SPK'nın Seri: II, No: 17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" uyarınca yapılması gereken ek açıklamalardan gündem maddeleri ile ilgili olanlar aşağıda ilgili gündem maddesinde yapılmış olup, genel açıklamalar bu bölümde bilginize sunulmaktadır:

1. Ortaklık Yapısı ve Oy Hakları

Şirket, 25 Aralık 2013 tarihinde sermayesini 14.985.000,-TL'dan nakit olarak artırarak 50.000.000,-TL'na çıkarmıştır.

Şirket'in ödenmiş sermayesi 50.000.000,-TL olup her biri 1,-TL nominal değerli 50.000.000 adet paydan oluşmuştur.

Şirketin ortaklık yapısı: (31 Mart 2018 tarihi itibarıyla) :

Hissedar	Grubu	Hisse Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	A	5.000	0,01 %
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	B	44.419.552	88,84 %
Halka Açık	B	5.575.448	11,15 %
Toplam		50.000.000	100,00%

Şirketin 5.000,-TL nominal değerli imtiyazlı (A) tipi pay bulunmaktadır. (A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

(A) grubu payların tamamı bilanço tarihi itibarıyla Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunmaktadır

**01 Haziran 2018 TARİHLİ
OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTISI
GÜNDEM MADDELERİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALARIMIZ**

1. Toplantının Açılması ve Genel Kurul Başkanlık Divanı'nın Oluşturulması;

27 Mart 2013 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanan Genel Kurul çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren Şirketimiz “Genel Kurul İç Yönergesi” ile Şirketimiz esas sözleşmesi çerçevesinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısını yönetecek Başkan ve Genel Kurul Başkanlık Divanı'nın seçimi gerçekleştirilecektir.

2. Toplantı tutanaklarının ve hazır bulunanlar listesinin imzalanması hususunda Başkanlık Divanı'na yetki verilmesi;

Olağanüstü Genel Kurul'da alınan kararların tutanağa geçirilmesi konusunda Başkanlık Divanı'na yetki verilmesi hususu ortaklarımızın onayına sunulacaktır.

3. Gündemin 4'üncü maddesinde görüşülecek olan işlem Sermaye Piyasası Kurulu'nun Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliğ kapsamında önemli nitelikte işlem olarak değerlendirildiğinden, pay sahiplerimizin paylarını Şirketimize satarak ayrılma hakkına sahip olduğuna ve ayrılma hakkı kullanım sürecine ilişkin bilgi verilmesi;

Şirketimizin çoğunluk hissedarı olan Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin kontrolünü elinde bulunduran 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'ıncı maddeleri uyarınca, sözleşme tutarının (47 milyon USD) kamuya açıklanan son finansal tablolara göre varlık (aktif) toplamına (249.932.600 TL) oranının (%72) %50'den fazla olması nedeniyle önemli nitelikte işlem tanımına girdiği,

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 sözleşmenin yapılacak olağanüstü genel kurulun onayına sunulması gerekmektedir,

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

Önemli nitelikteki işlemlere 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,

SPK'nın II-23.1 no.lu "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği"nin 10'uncu maddesi uyarınca, işleme ilişkin yönetim Kurulu karar tarihinden önceki, karar tarihi hariç olmak üzere, (12.02.2018-13.03.2018) otuz gün içinde borsada oluşan düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması olan Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı 3.2296 TL olduğu,

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 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 3,2296 TL bedelden paylarını Şirketimize satarak ayrılma hakkına sahip olacağı,

SPK'nın II-23.1 sayılı Tebliği'nin "Ayrılma hakkının kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 6'ncı fıkrası hükümleri dahilinde, "ayrılma hakkı" kullandırılmasına "Devir Sözleşmesi" işlemi'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,

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,

SPK'nın II-23.1 sayılı Tebliği'nin "Ayrılma hakkının kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 7'nci fıkrasına göre; "ayrılma hakkı"nı 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 satışı ("ayrılma hakkı" kullanımını) gerçekleştireceği; "ayrılma hakkı"nı kullanmak için aracı kuruma başvuran pay sahiplerimize pay bedelleri en geç "satış"ı takip eden iş günü ödeneceği,

Söz konusu devir sözleşmesine ilişkin işlemin Olağanüstü genel kurul kararı ile "red" edilmesi halinde "ayrılma hakkı"nın doğmayacağı,

hususlarında Olağanüstü Genel Kurul Hazirun'una bilgi verilmesi.

- 4. 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 devir alınmasına ilişkin, ilişkili taraf DenizBank A.Ş. ile imzalanan Devir Sözleşmesinin, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)’nun 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 sözleşmenin yapılacak olağanüstü genel kurulun onayına sunulması;**

Şirketimizin çoğunluk hissedarı olan Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’nin kontrolünü elinde bulunduran 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 Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulacaktır.

Söz konusu devir sözleşmesi ile elde edilen hak ve yükümlülükler çerçevesinde Şirketimizin söz konusu parsel üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmesi amaçlanmıştır.

İlişkili taraf ile imzalanan hak devri sözleşmesi kapsamı işlem Olağanüstü Genel Kurul’un onayına sunulacak görüşülecek ve karara bağlanacaktır.

5. Dilek ve Temenniler, Kapanış.