

KİPA TİCARET A.Ş.'NİN
1 MART 2017 – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN 27 NİSAN 2018 TARİHLİ OLAĞAN
GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

Kipa Ticaret Anonim Şirketi'nin ("Kipa" veya "Şirket") 1 Mart 2017 – 31 Aralık 2017 hesap dönemine ilişkin olağan genel kurul toplantısı 27 Nisan 2018 tarihinde, saat 14:00'te, Anadolu Caddesi, 8001/2 Sok. No:2, 35580 Çiğli İzmir adresindeki Anemon Çiğli Otel'de Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İzmir Ticaret İl Müdürlüğü'nün **25/04/2018** tarih ve 33859557 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcileri Mahmut Şaşmaz ve Aylin Sivri gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait çağrı, kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü gibi toplantı günü ve gündemi de ihtiva edecek şekilde, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin **02/04/2018** tarih ve **9549** sayılı nüshasında ilan edilmek, Şirket'in www.kipa.com.tr internet sitesinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun ("MKK") Elektronik Genel Kurul Sistemi ile e-Şirket Platformu'nda ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") genel kurul toplantı tarihinden 3 hafta önce ilan edilmek ve ayrıca nama yazılı (A) grubu pay sahiplerine iadeli taahhütlü mektupla bildirilmek suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

Hazır bulunanlar listesinin incelenmesinden, Şirket'in toplam itibari değeri 1.332.682.000 TL sermayesini teşkil eden her biri 1 TL nominal değerli 1.332.682.000 adet paydan, itibari değeri 13.523.716,8455 TL'lik sermayeye karşılık gelen 13.523.716,8455 adet payın asaleten, itibari değeri 1.286.521.397,413 TL'lik sermayeye karşılık gelen 1.286.521.397,413 adet payın vekaleten olmak üzere toplam 1.300.045.114,2585 adet payın toplantıda temsil edildiği ve böylece gerek kanun ve gerekse esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğu belirlenmiştir.

A Grubu pay sahiplerinden Migros Ticaret A.Ş.'ye ait itibari değeri 9.867 TL'ye karşılık 9.867 adet payın toplantıda temsil edildiği belirlenmiştir. Esas sözleşmenin 18. maddesinin (c) bendi uyarınca bir adet A grubu payın 15 oy hakkı bulunmaktadır.

Toplantıda Şirket Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu Başkanı Ömer Özgür Tort tarafından oy kullanma şekli hakkında açıklama yapılmıştır. İlgili mevzuat ve Şirket esas sözleşmesinde yer aldığı üzere, elektronik oy sayımı düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, toplantı salonunda toplantıya fiziki olarak katılan pay sahiplerinin veya temsilcilerinin açık ve el kaldırma usulü ile oy kullanmaları, red oyu kullanacak pay sahiplerinin ise red oyunu sözlü olarak beyan etmeleri gerektiği pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Türk Ticaret Kanunu'nun 1527'nci maddesinin 5'inci ve 6'ncı fıkrası gereğince, Şirket'in elektronik genel kurul hazırlıklarını yasal düzenlemelere uygun olarak yerine getirdiği tespit edilmiştir. Ömer Özgür Tort tarafından, elektronik genel kurul sistemini kullanmak üzere "Merkezi Kayıt Kuruluşu Elektronik Genel Kurul Sistemi Sertifikası Uzmanlığı" bulunan Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi Emre Can Yüceoğlu atanmış olup, toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılmıştır.

Toplantı, fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir:

1. Açılış yapıldıktan sonra Toplantı Başkanlığı için tek öneri geldi. Önergeye göre, Şirket'in pay sahiplerinden Migros Ticaret A.Ş. temsilcisi Volkan Harmandar'ın toplantı başkanı olarak seçilmesi önerildi. Başka öneri gelmedi. Yapılan oylama neticesinde toplamda kullanılan 1.300.183.252,2585 oy içerisinde 17.388.587,6645 red oyuna karşılık 1.282.794.664,594 kabul oyu neticesinde oy çokluğu ile Volkan Harmandar toplantı başkanı olarak seçildi. Yatırımcılardan Jak Esim ve Fehmi Reha Tokatlıoğlu toplantı tutanağının imzalanması için toplantı başkanlığına yetki vermediklerini belirterek tutanağı kendilerinin imzalayacağını belirtti.

Toplantı başkanı Volkan Harmandar TTK'nın 419. maddesi gereğince;



Oy Toplama Memurları olarak : Ömer Özgür Tort ve Erkin Yılmaz'ı
Tutanak Yazmanı olarak : Affan Nomak'ı atadı.

Toplantı evraklarının imzalanması için toplantı başkanlığına yetki verilmesine yapılan oylama neticesinde toplamda kullanılan 1.300.183.252,2585 oy içerisinde 17.388.587,6645 red oyuna karşılık 1.282.794.664,594 kabul oyu neticesinde oy çokluğu ile karar verildi.

Daha sonra Yönetim Kurulu üyelerinden Ömer Özgür Tort'un toplantıda hazır bulunduğu ve PWC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'yi temsilen Selma Canbul Çorum'un toplantıya katıldığı belirtildi.

Başkan hazır bulunanlara teşekkür etti ve gündemin 2. maddesinin görüşülmesine geçileceğini bildirdi.

2. Şirketin 1 Mart 2017 – 31 Aralık 2017 tarihli hesap dönemine ilişkin yönetim kurulu faaliyet raporunun genel kurul toplantısından 3 hafta önce KAP'ta, Şirketin internet sitesi (www.kipa.com.tr) ve MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ve gerekli diğer mecralarda duyurulduğu ve pay sahiplerinin incelemesine hazır tutulduğu bilgisi verildi. Şirketin pay sahiplerinden Migros Ticaret A.Ş. temsilcisi Volkan Harmandar tarafından faaliyet raporunun özetinin okunmasına ve bu suretle okunmuş sayılmasına ilişkin önerge sunuldu. Verilen bu önerge ile hesap dönemine ilişkin yönetim kurulu faaliyet raporunun özetinin okunmasına ve bu suretle okunmuş sayılmasına oy birliği ile karar verildi. Söz konusu Faaliyet Raporu özeti okundu ve üzerinde müzakere açıldı. Söz alan olmadı.

Bu maddenin bilgilendirme amacıyla gündemde yer aldığı ayrıca pay sahiplerinin bilgisine sunulmuş ve oylama yapılmamıştır.

3. Gündemin 3. maddesi gereğince, Şirketin pay sahiplerinden Migros Ticaret A.Ş. temsilcisi Volkan Harmandar tarafından, Şirketimizin 1 Mart 2017 – 31 Aralık 2017 tarihli hesap dönemi faaliyetleri ve hesapları hakkında bağımsız denetim kuruluşu PWC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin bağımsız denetim raporunun özetinin okunmasına ve bu suretle okunmuş sayılmasına ilişkin önerge sunuldu. Verilen bu önerge ile hesap dönemine ilişkin bağımsız denetim raporunun özetinin okunmasına ve bu suretle okunmuş sayılmasına oy birliği ile karar verildi. Bağımsız denetim raporunun özeti, bağımsız denetçiye temsilen toplantıya katılan Selma Canbul Çorum tarafından okundu.

Bu maddenin bilgilendirme amacıyla gündemde yer aldığı ayrıca pay sahiplerinin bilgisine sunulmuş ve oylama yapılmamıştır.

4. SPK'nın Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) uyarınca hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş 1 Mart 2017 – 31 Aralık 2017 tarihli hesap dönemine ilişkin finansal tabloların genel kurul toplantısından 3 hafta önce KAP'ta, Şirketin internet sitesi (www.kipa.com.tr) ve MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ve gerekli diğer mecralarda duyurulduğu ve pay sahiplerinin incelemesine hazır tutulduğu bilgisi verildi. Şirketin pay sahiplerinden Migros Ticaret A.Ş. temsilcisi Volkan Harmandar söz alarak Finansal Tabloların ana başlıklarıyla özet olarak okunması ve bu suretle okunmuş sayılması hususunda önerge sundu. Verilen bu önerge ile Finansal Tabloların ana başlıklarıyla özet olarak okunmasına oy birliği ile karar verildi. Söz konusu finansal tabloların özeti tutanak yazmanı tarafından okundu ve üzerinde müzakere açıldı.

Hissedarlardan Jak Esim söz aldı. Soru önergesi vereceğini ve bunun tutanakta yer almasını istedi. Jak Esim ve 56 hissedar imzalı vermiş olduğu soru önergesinde özetle Şirketin 14 yıllık bilanço hesaplarını Migros'la yapılan birleşmeyi ve birleşmenin Şirket hissedarları aleyhine doğuracağı sorunları belirtip 6 sayfalık sermaye tutanağına eklendi (EK1)

Hissedarlardan Fehmi Reha Tokatlıoğlu söz alarak 4 ayrı muhalefet şerhi verdi. Şerhlerde 20 Nisan 2018 tarihli Ernst Young şirketine yaptırılan Migros-Kipa birleşmesine ilişkin değerlendirme raporunda bahsi geçen İNA değerlerinin nasıl bulunduğu hakkında TTK 437/2'ye göre bilgi alma ve inceleme istediğini belirtti. (EK2)

Diğer şerhinde ise, Şirket pay fiyatıyla ilgili olarak 6362 sayılı yasa uyarınca SPK'ya yapılan başvuru sonucuyla ilgili olarak TTK 437/2'ye göre bilgi alma ve inceleme istediğini belirtti. (EK3)

Diğer şerhinde, Şirketin gayrimenkullerinin Migros ile aynı usulde değerlendirilmediğinden, bu durumun hatalı ve gerçeğe aykırı bir oran çıktığından TTK 437/2'ye göre bilgi alma ve inceleme istediğini belirtti. (EK4)

Diğer şerhinde, küçük pay sahiplerinin haklarının korunmasına yönelik şirket birleşmelerinde SPK'nın Seri:1 No:31 sayılı tebliğinde geçen öz kaynak yönteminin uygulanması gerektiğini ifade etti. (EK5)

Işın Akbala, uzman kuruluş raporunun nasıl 2 günde hazırlandığını, neden raporda özkaynak yönteminin kullanılmadığını sordu ve raporun tek yöntemle hazırlanan geçersiz bir rapor olduğunu iletti. Adil ve makul bir oran olması gerektiğini söyledi. Migros'un Kipa'yı almadan önce Migros'un bilançosu teknik olarak iflas etmiş durumda olduğunu, Migros'un Kipa'yı alması neticesinde negatif şerefiye kaydettiğini iletti.

Mehmet Kemal Gülesin söz alarak bütün birikimlerini Kipa'ya yaptığını belirterek sorularına cevap verilmesini istedi.

Mehmet Demirel Migros'u İngilizler aldı,, temettü dağıtmaz oldu dedi.

Ramazan Özen Mersin AVM'nin satıldığını, gayrimenkul satışlarına ilişkin soru sorduğunu ve sürecin nasıl sonuçlandığına ilişkin bilgi talep ettiği iletti. Birleşme nedeniyle Kipa hissedarlarına teklif edilen rakam olarak neden daha önceki zorunlu pay alım fiyatının veya borsa kotundan çıkma sürecindeki fiyatın teklif edilmediğini sordu. Daha önce çağrı yaptınız, sonra süreyi uzattınız dedi.

Mordo Yuel Öterkuş neden KAP açıklamalarının seans açıkken veya seans başında yapıldığını sordu.

Erkan Aktaş Şirketlerin birleşme niyetinin olmadığını, daha önce kottan çıkmaktan vaz geçildiğini belirtti, karşılığında bir patron olduğunu belirtti.

Berrin Avcı Figen: Migros'un küçük hissedarların hisselerine ihtiyacı olmadığını iletti.

Bakanlık Temsilcisi söz alarak toplantının idaresi Toplantı Başkanlığı tarafından idare edildiğini belirtti.

Toplantı Başkanı Volkan Harmandar gündemin dışında çok sayıda soru geldiğini, cevap verilebilecek olanların burada tek tek yanıtlanacağını, ancak bazılarının da burada cevaplanmasının mümkün olamayacağını, yanıtlanmayan soruların ise 15 gün içerisinde KAP'ta/web sitesinde cevap verileceğini belirtti.

Kipa Yönetim Kurulu Üyesi Ömer Özgür Tort, birleşme sürecine yönelik olarak, sürecin baştan beri ilgili SPK düzenlemelerine uygun olarak sürdürüldüğünü ve çıkacak olan birleşme oranı veya teklif edilecek tutarın bağımsız bir kuruluşun hesapladığı bir değer olduğunu belirtti. Bu oranı Sermaye Piyasası Kurulu'nun gözden geçireceğini ve Kurulun onayına tabi olduğunu belirtti.

Fehmi Reha Tokatlıoğlu söz konusu raporun Ernst Young firması ile Migros'un birlikte hesapladığını, raporda "Migros'tan başka kimseye karşı sorumlu değildir." ifadesi olduğunu ve INA hesaplamasını görmek istediğini iletti.

Işın Akbala söz alarak Kipa'nın gayrimenkulleri olmasa Anadolu Grubu'nun Migros'u almayacağını belirtti. Kipa'nın gayrimenkullerinin değerinin 7-8 milyar TL olması gerektiğini iletti.

Kipa icra kurulu üyesi Erkin Yılmaz petrol alacağı konusundaki soruya söz alarak bunun Migros'un Kipa'yı devralmadan önce gerçekleşen bir işlem olduğunu, Kipa'nın geçmiş dönemlerden gelen petrol alacağı konusunun daha evvelki Genel Kurul'da cevaplandığını, Migros'un Kipa'yı satın alma sürecinde hazırlanan due diligence ya da Kipa'nın finansal raporlarında da böyle bir rakamın gözükmediğini belirtti. Jak Esim o konuda geçmişte bir örtülü kazanç aktarımı yapıldığı söyledi.

Ömer Özgür Tort Migros'un gayrimenkul değerlemesinin ayrı, Kipa'nının ayrı, Şirket değerlemelerinin ise ayrı yapıldığını belirtti.

Jak Esim gayrimenkul satışına ilişkin şartnameyi görmek istediğini belirtti. SPK'nın söz konusu birleşme başvurusuna kaç gün içerisinde karar vereceği soruldu.

Erkin Yılmaz Kipa hisselerinin hareketliliğine ilişkin SPK Denetim Başkanlığına yazı yazıldığı buna yazılı bir cevap gelmediğini iletti.

Şirket avukatlarından Ökkeş Şahan söz aldı ve E&Y raporunda birleşmeye ilişkin hisse değişim oranının ve ayrılma akçesinin yer aldığını belirtti. Bunun SPK onayına tabi olduğunu ifade etti. Ayrılma hakkı konusunun ise farklı olduğunu, bunun önemli nitelikteki işlemlere ilişkin SPK tebliğinde düzenlendiğini belirtti. Bu tebliğdeki ayrılma hakkının doğmadığı haller başlıklı 12. Maddesinde "kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemlerinde" ayrılma hakkının olmayacağı açıkça düzenlenmiştir dedi. Burada SPK'ya yapılan başvuru kolaylaştırılmış usulde birleşmeye ilişkindir dedi.

Kottan çıkma konusunda ise 02 Şubat tarihli Genel Kurul'da neden vazgeçildiği açıkça ifade edildiğini hatırlattı.

Bir hissedar Halka açık payları elinde bulunduranların bir kısmının Genel Kurullara gelmediği, bunların hisse senedinde işlem yaptıkları ifade edildi.

Gündoğdu Acar sorularını iletti ve toplantıdan ayrıldı.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine Genel Kurul Toplantısına katılmadıkları için sitem edildi. Birleşmeye bir şerhlerinin olup olmadığını sordu.

Piramit Menkul değerlerin daha önce küçük yatırımcıların yanında olduğu ifade edildi. Şimdi sırtını mı döndü denildi.

Müzakereler sonucunda oylamaya geçildi. Finansal tablolar katılan pay sahiplerinin onayına sunuldu ve yapılan müzakereler sonucunda toplamda kullanılan 1.300.152.580,2585 oy içerisinde 17.357.915,6645 red oyuna karşılık 1.282.794.664,594 kabul oyu neticesinde katılanların oy çokluğu ile kabul edildi.

5. Yönetim kurulu üyelerinin Şirketin 1 Mart 2017 – 31 Aralık 2017 tarihli hesap dönemi faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri genel kurulun onayına sunuldu. Yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde görevli imza yetkisi haiz kişiler kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanmadılar. Yapılan oylama sonucunda, yönetim kurulu üyelerinin 1 Mart 2017 –

31 Aralık 2017 tarihli hesap dönemi faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmelerine toplamda kullanılan 1.300.152.580,2585 oy içerisinde 17.357.915,6645 red oyuna karşılık 1.282.794.664,594 kabul oyu neticesinde katılanların oy çokluğu ile kabul edildi ve Yönetim Kurulu üyeleri ayrı ayrı ibra edildi.

6. Kar dağıtımına ilişkin teklifin Genel Kurul toplantısından 3 hafta önce KAP'ta, Şirketin internet sitesi (www.kipa.com.tr) ve MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ve gerekli diğer mecralarda duyurulduğu ve pay sahiplerinin incelemesine hazır tutulduğu bilgisi verildi.

Yönetim Kurulu'nun kar dağıtımı ile ilgili önerisinin görüşülmesine geçildi. SPK'nın Kar Payı Tebliği'nde (II-19.1) yer alan esaslar ile Şirketimizin Ana Sözleşmesi'nde bulunan hükümler ve Şirketimiz tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde; Şirketimizin, Türk Ticaret Kanunu ve SPK düzenlemelerine göre hazırlanan 1 Mart 2017 – 31 Aralık 2017 tarihli hesap dönemine ilişkin mali tablolarında net dönem zararı bulunduğundan söz konusu faaliyet dönemine ilişkin kar dağıtımı yapılmaması Genel Kurul'un onayına sunuldu.

Yapılan oylama sonucunda, Yönetim kurulunun önerisinin kabul edilmesine ve kar dağıtımı yapılmamasına toplamda kullanılan 1.300.152.580,2585 oy içerisinde 17.357.915,6645 red oyuna karşılık 1.282.794.664,594 kabul oyu neticesinde katılanların oy çokluğu ile karar verildi.

1 Mart 2017 – 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait kar dağıtım tablosu bu tutanağın ekinde sunulmuştur. (KAR DAĞITIM TABLOSU EKLİ)

7. Şirketin 1 Mart 2017 – 31 Aralık 2017 tarihli hesap dönemi içinde toplam 51.665,83 TL bağışta bulunduğu hakkında pay sahiplerine bilgi verildi.

Şirketin 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 tarihli hesap dönemi içinde yapacağı bağış ve yardımların üst sınırının belirlenmesi hakkında görüşmelere geçildi. Görüşmeler sırasında Şirketin pay sahiplerinden Migros Ticaret A.Ş. temsilcisi Volkan Harmandar söz alarak, söz konusu dönemde yapılacak bağış ve yardımların üst sınırı konusunda önerge sundu ve teklifini açıkladı. Verilen önerge ile, Sermaye Piyasası Kanunu ve SPK'nın II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği'nin ilgili hükümleri kapsamında Şirket tarafından söz konusu dönemde yapılacak bağış ve yardımların üst sınırının 300.000 TL olması teklif edildi.

Yapılan oylama sonucunda, Sermaye Piyasası Kanunu ve SPK'nın II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği'nin ilgili hükümleri kapsamında 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 tarihli hesap dönemi içinde Şirket'in yapacağı bağış ve yardımların üst sınırının 300.000 TL olmasına toplamda kullanılan 1.300.152.580,2585 oy içerisinde 17.357.915,6645 red oyuna karşılık 1.282.794.664,594 kabul oyu neticesinde katılanların oy çokluğu ile karar verildi.

8. 1 Mart 2017 – 31 Aralık 2017 tarihli hesap dönemi içinde üçüncü kişiler lehine verilmiş olan teminat, ipotek ve rehinler ile elde edilmiş olan gelir veya menfaatlerin bulunmadığı hakkında ortaklara bilgi verildi. Bu maddenin bilgilendirme amacı ile gündemde yer aldığından oylanmayacağı pay sahiplerinin bilgisine sunuldu.

9. Yönetim Kurulu Üyeleri'ne verilecek ücretlerin tespit edilerek karara bağlanmasına ilişkin görüşmelere geçildi. Şirketin pay sahiplerinden Migros Ticaret A.Ş. temsilcisi Volkan Harmandar söz alarak, yönetim kurulu üyelerinin mali haklarının belirlenmesi konusunda önerge sundu ve teklifini açıkladı. Önergeye göre, bağımsız yönetim kurulu üyelerine eski ücretleri olan aylık 8.000 TL net ücret ödenmesi ve diğer Yönetim Kurulu Üyelerine ise aylık ücret ödenmemesi teklif edilmiştir. Yapılan oylama sonucunda, söz konusu teklifin kabulüne

toplamda kullanılan 1.300.152.580,2585 oy içerisinde 17.357.915,6645 red oyuna karşılık 1.282.794.664,594 kabul oyu neticesinde katılanların oy çokluğu ile karar verildi.

10. Denetimden sorumlu komitenin önerisi doğrultusunda, yönetim kurulu tarafından yapılan bağımsız denetçi seçiminin onaylanmasına ilişkin görüşmelere geçildi.

Yapılan oylama sonucunda, Yönetim kurulu tarafından 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 tarihli hesap dönemi için önerilen, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde 201465 ticaret sicil no ile kayıtlı, PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin Şirket'in bağımsız denetçisi olarak seçilmesinin onaylanmasına toplamda kullanılan 1.300.152.580,2585 oy içerisinde 17.357.915,6645 red oyuna karşılık 1.282.794.664,594 kabul oyu neticesinde katılanların oy çokluğu ile karar verildi.

11. Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına TTK'nın 395. ve 396. maddeleri ile SPK düzenlemeleri çerçevesinde iş ve işlemler yapabilmeleri için izin verilmesine ve 1 Mart 2017 – 31 Aralık 2017 tarihli hesap dönemi içinde bu kişileri de kapsayacak şekilde ilişkili taraflar ile gerçekleştirilen işlemler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesine ilişkin görüşmelere geçildi.

1 Mart 2017 – 31 Aralık 2017 tarihli hesap dönemi içinde bu kişileri de kapsayacak şekilde ilişkili taraflar ile gerçekleştirilen işlem olmadığı hususu pay sahiplerinin bilgisine sunuldu.

Yapılan oylama sonucunda, yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, üst düzey yöneticiler ve bunların eş ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına TTK'nın 395 ve 396. maddeleri ile SPK düzenlemeleri çerçevesinde iş ve işlemler yapabilmeleri için izin verilmesine toplamda kullanılan 1.300.152.580,2585 oy içerisinde 17.357.915,6645 red oyuna karşılık 1.282.794.664,594 kabul oyu neticesinde katılanların oy çokluğu ile karar verildi.

Başka söz alan olmadığından başkan toplantıyı kapattı.

Bu tutanak toplantıyı müteakip toplantı yerinde 2 (iki) nüsha düzenlenerek imza edildi.

Toplantı Başkanı

Volkan Harmandar

Tutanak Yazmanı

Affan Nomak

Oy Toplama Memuru

Ömer Özgür Tort

Oy Toplama Memuru

Erkin Yılmaz

Bakanlık Temsilcileri

Mahmut Şaşmaz

Aylin Sivri

Fehmi Reha Tokdemir

KİPA GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI KAR DAĞITIM TABLOSU EKİ

Kipa Ticaret A.Ş. 01.03.2017-31.12.2017 Hesap Dönemi Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye			1.332.682.000
2. Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)			6.819.196
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi			Yok.
	SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre	
3. Dönem Kârı	(102.165.179)	(49.056.088)	
4. Vergiler (-)	2.152.072	0	
5. Net Dönem Kârı (=)	(100.013.107)	(49.056.088)	
6. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	(916.533.056)	(855.299.035)	
7. Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	0	0	
8. NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)	(1.016.546.163)	(904.355.124)	
Yıl içinde Dağıtılan Kar Payı Avansı (-)	0	0	
Kar Payı Avansı Düşülmüş Net Dağıtılabilir Dönem Karı/Zararı	0	0	
9. Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	51.666		
10. Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	(1.016.494.497)		
Ortaklara Birinci Kâr Payı	0		
11. -Nakit	0		
-Bedelsiz	0		
-Toplam	0		
12. İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0		
Dağıtılan Diğer Kâr Payı			
13. - Yönetim Kurulu Üyelerine,	0		
- Çalışanlara			
- Pay Sahibi Dışındaki Kisilere			
14. İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0		
15. Ortaklara İkinci Kâr Payı	0		
16. Genel Kanuni Yedek Akçe	0		
17. Statü Yedekleri	0	0	
18. Özel Yedekler	0	0	
19. OLAĞANÜSTÜ YEDEK	0	0	
20. Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0	0	

Kipa Ticaret A.Ş. 2017 YILI KÂR PAYI ORANLARI TABLOSU

	GRUBU	TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI		TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI / NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ PAYA İSABET EDEN KÂR PAYI	
		NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)	ORANI (%)	TUTARI (TL)	ORANI (%)
NET	A	-	-	-	-	-
	B	-	-	-	-	-
	TOPLAM	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%

Görüşülen
27.04.2018
[Signature]

27 /Nisan / 2018

Kipa Ticaret A.Ş 2017 Olağan Genelkuruluna,

Soru 1

Tesco Plc. 2003-2017 yılları arasındaki toplam 14 yılda, satın alma maliyeti, sermaye artırımına katılım maliyeti, hibe ve sermaye artırımlarına katılmayanların paylarını alma maliyeti sonucu Tesco Kipa A.Ş ye yaklaşık 1 Milyar İngiliz Poundu yatırım yapmıştı. Bu süreçte de 36 değerli gayrimenkulü portföyüne katmıştı. Bunların 27 si AVM olup ülkemizin en büyük AVM zinciri olma konumunda idi.

2003-2017 dönemindeki 14 yıllık süreçte Türkiye'de tam bir gayrimenkul patlaması yaşanmasına rağmen, 2017 yılında Tesco Plc., Kipa A.Ş.'yi (199 milyon TL) 42 milyon İngiliz Pound gibi komik bir rakama Migros A.Ş.'ye satmıştır. Migros ise iki önemsiz gayrimenkulünü daha 2017 sonunda 155 milyon TL ye satmıştı. Oysa Aralık 2013 tarihinde Tesco PLC ve Tesco Overseas International Limited şirketleri arasında 454.000.000 İngiliz Sterlinine alınıp satılmıştı.

Tüm bu önemli kapsamdaki asset değere sahip şirketin tümü bir yıllık kira geliri karşılığı el değiştirmesi gerçeklerle bağdaşmamaktadır. Şirketin son üç aylık piyasa değeri ortalaması zaten 1 Milyar İngiliz poundu civarında seyretmiştir. 1 milyar İngiliz Pounduna elde edilen şirketimizin hisseleri 42 Milyon İngiliz pounduna devredilmesi biz küçük hissedarlara SPK'nın zorunlu kıldığı özkaynak yöntemi ile yapılması gereken Kipa Migros birleşme hesaplamasında Kipa hissedarları aleyhine sonuç doğuracağı anlaşılmaktadır. Adil bir birleşme oranının hesaplanabilmesi için varlık değerinin gerçeklere uygun olarak saptanması gereklidir.

Oysa ilgili bağımsız uzman kuruluşun 20 Nisan tarihinde yayınladığı tavsiye niteliğindeki raporundaki 0.032 oranlı sonuç hiçbir gerçekle bağdaşmamaktadır. SPK'nın zorunlu kıldığı özkaynak yönteminin yerini, üstelik %90 oranında İNA yöntemi almış ve ortaya doğru olmayan bir sonuç çıkmıştır. Şirket yönetimi doğru yapılmamış olduğuna inandığımız bu değerlendirme sonucu ile ayrıca SPK ya başvurmuştur. Bu sonuç biz Kipa hissedarları için kabul edilebilir bir sonuç değildir. Ayrıca rapor yayınlanma tarihinden sonra bunun manipülatif oluşumlara da sebebiyet verdiği görülmüş ve piyasa değerimiz iki günde yarı yarıya değer yitirmiştir. Bu konu, gerek SPK nezdinde ki girişimlerimiz, gerekse de ileriki hukuksal mücadelemizde bizlere delil teşkil edecektir.

Ayrıca hukuki ve ticari yönleriyle, anlaşılması mümkün olmayan, uluslararası ticari hayatın olağan akışına da, ticari teamüllere de asla uymayan ve muvazaalı olma kuşkusu taşıyan satın almanın, biz küçük hissedarlara hak kaybına neden olması sebebi ile sorgulanması gerekliliğini bildiririz.

Muhalif olduğumuzu ve TTK 437. Madde hükmünün pay sahiplerine tanıdığı bilgi alma hakkı çerçevesinde yönetim kuruluna birleşme oranının yukarıda bahsi geçen Kipa hissedarları aleyhine bir sonuç doğurup doğurmayacağını, muvazaa kuşkusu ile oluşan ve gerçeklerle bağdaşmayan mali tablolar çerçevesinde adil bir sonuç elde edilebilmesi mümkün olup olmadığını ve bu sonuca göre birleşme oranının ne olacağı konusunda görüşlerinizi talep eder, dava açma hakkımızı saklı tuttuğumuzu beyan ederiz.



Soru 2

Bu hafta şirketimizin ana gündem maddesi olan birleşme işlemi, önemli nitelikte işlem olması sebebi ile SPK tebliğinin 24 ci madde 1ci fıkrası gereği ayrılma hakkı oluşmaktadır. Ayrılma hakkı fiyatının da birleşme haberinin açıklandığı 18 Nisan 2018 tarihi öncesindeki 30 günlük ortalamasının hesaplanarak oluşması gerekmektedir. Şirket 25 Nisan 2018 de yaptığı açıklamada ise sadece 1.29 gibi önceki zorunlu pay alım fiyatından da oldukça düşük bir değerden bahsetmişken ayrılma hakkı konusuna hiç değinmemiştir. TTK 437. Madde hükmünün pay sahiplerine tanıdığı bilgi alma hakkı çerçevesinde soruyorum; “Hissedarların bu hakları özellikle neden gizlenmeye çalışılmıştır?”

Soru 3

Ana ortağımız MİGROS Ticaret A.Ş. şirketinin 31.12.2017 tarihli konsolide bilançosunda, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Aralık 2015 yılında yapılmış ekspertiz ile Kazakistan'da bulunan 38.319.000 TL ve Makedonya'da bulunan 102.540.000 TL değerinde arazi, arsa ve binaların Ocak 2018 tarihinde yapılan değerlendirme ile 873.310.000 TL pozitif fark bulunmuştur.

Her nedense değerlendirme şirketleri Migros’a kira getiri oranına dayalı yeniden değerlendirme yöntemi uygulamakta, iş Kipa’ya gelince ise belediye rayiç değerden değerlendirme yöntemi uygulamaktadır. Bu sebeple adil bir uygulama yapılmadığı anlaşılmaktadır.

Migros, yapılan bu değerlendirme ile özkaynakları suni olarak yükselterek, Kipa-Migros birleşme denkleştirme hesaplamasında Kipa hissedarları aleyhinde bir sonuç doğurmaktadır. Bu eylemin özellikle Kipa yatırımcılarını zarara uğratma amaçlı olduğuna kanaat getirmemize yol açmıştır. Kipa’nın gayrimenkullerinde de Migros’ta uygulanan yeniden değerlendirme yönteminin bir benzeri uygulanarak tekrardan revize edilmesi gereği hâsıl olmaktadır. 2017 Bilançomuzu teşkil eden özkaynaklarımız bu açıdan değerlendirildiğinde, gerçeklerle bağdaşmadığı kanısı oluşmaktadır. Bu sebeple de muhalif olduğumuzu beyan etmekteyiz.

TTK 437. Madde hükmünün pay sahiplerine tanıdığı bilgi alma hakkı çerçevesinde yönetime, “Kipa gayrimenkullerinin gerçeğe uygun ve Migros için uygulanan yöntemle eşit şartlarda yeniden değerlendirme yapılmasını düşünüyor musunuz?” diye soruyoruz. Düşünmüyorsanız bu konuda da dava açma hakkımızı saklı tutduğumuzu beyan ederiz.

Soru 4

Geçen üç dönem olağan genel kurullarında geçmiş finansallarımızı önemli oranda negatif yönde etkilemiş olan petrol satışı konusunda muhalefet şerhimiz olup itirazlarımız tutanaklara geçmiştir. Bu bahsi geçen petrol satışlarından dolayı 110 milyon TL teminatsız çalışarak tahsili imkânsız hale getirmiş bir şüpheli alacak oluşmuştur. Bu konunun sorgulanmasının, teminat alınmaksızın bir tek şirketten tahsili mümkün olmayan satışa onay veren yönetimin ve sorumlularının yargılanmasının önünün açılmasını talep etmiştik.

Fakat önceki genel kurullarda, bu konuda biz yatırımcıları ikna edici yanıt verilmemiştir. Hatta sorumuz yazılı olarak verilmesine rağmen her nedense tutanaklara geçirilmemiştir.

Kipa'nın satın alınma sürecinde hazırlanan **due diligence** raporunda 2014 yılında karşılık ayrılan Adahan A.Ş'den petrol satışı karşılığı olarak 110 milyon TL lik alacağın şüpheli olarak görülüp görülmediği hususunda bir açıklama var mıdır?

Bu alacağın piyasa teamüllerine aykırı bir şekilde teminatsız olarak verilmesi sermaye piyasası kanunun 21. maddesinde ifade edilen **örtülü kazanç aktarımı yasağı maddesine** aykırı olması şüphesi taşıdığı ifade edilmiş midir?

Petrol satışından dolayı finansalları olumsuz etkileyen ve yaşadığımız bu birleşme sürecinde oluşacak özkaynak değerlemesinde bu denli bir varlığın ortadan yok edilmesinin küçük hissedarlar adına hak kaybı oluşması anlamını taşımaktadır. TTK 437. Madde hükmü kapsamında, yönetimin oluşan mağduriyetimizin önlenmesi için Kipa Ticaret A.Ş' nin devralınması sürecinde bu konuda girişimleriniz olup olmadığı konusunda hissedarlara bilgi verilmesini arz eder, bu sebeple de muhalif olduğumuzu ve dava açma hakkımızı saklı tutduğumuzu beyan ederiz.

JAK EÖM



İsmail Şahin



Uğur YILDIRIM



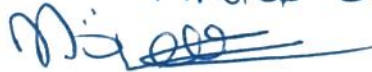
SERHAT YILDIRIM



Yuel Mordo Öterkuş



Rüven Aşova'ya vekâleten
Y. Mordo Öterkuş



Ünal Yavaş'a vekâleten
Y. Mordo Öterkuş



Oran Özer



Janet EÖM
vekalâten Jak EÖM



Aron Parsa
vekalâten Jak EÖM



Lemi Russo
vekalâten Jak EÖM



Sevan Bal
vekalâten Jak EÖM



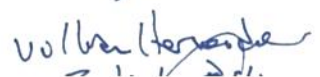
Tuna Meden Nacar
vekalâten Jak EÖM



Hüseyin Çayır
vekalâten Jak EÖM



Gökhan İSİL
vekalâten Jak EÖM



Fehmi Rıza Tokatlıoğlu



Reçnettin Cem Kaymaz
vekilidir

İSİN AKDAĞ



Kadir Varan
vekilidir

İSİN AKDAĞ



Erşin Gültan
vekilidir

İSİN AKDAĞ



Kaan Uslu
vekilidir

İSİN AKDAĞ



Bilal Seri
vekilidir

İSİN AKDAĞ



Ahmet Şahinoglu
vekilidir

İSİN AKDAĞ



Emre Arslan
vekilidir

İSİN AKDAĞ



Erdoğan Gilsen
vekilidir

İSİN AKDAĞ



Ali İnanç



Orhan Baki



Nispet Esim



Yusuf Esim



Cemal İslim
vekilidir

İSİN AKDAĞ



Muhammed Okuyul
vekilidir

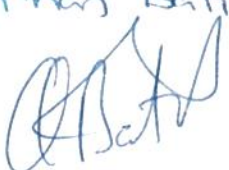
Orhan Baki

Fuat İbrahim
vekilidir

Orhan Baki

Mustafa Hakan İbrahim



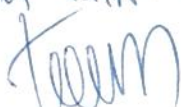
Faruk Canıgöl
vekaleten
Orhan Batıl


Haluk Canıgöl
vekaleten
Orhan Batıl


Sadık Biçel


Ercan AKMAN


Ercan Bastürk
vekaleten
Osmy Talip Vunder

Coskun Çopur
vekaleten
Osmy Talip Vunder


Filiz Eraslan
vekaleten
Osmy Talip Vunder

Handi Eroglu
vekaleten
Osmy Talip Vunder


Bilal Dıvıkalı


Metin Akpınar
vekaleten
Halil Karapınar
Kopar.

Halil Karapınar
Kopar.

Ahmet Edoğdu Demirkıran

Mehmet Kemal İrresan

Mehmet Serdar Demirkıran

Mesut Sercan Asman


Göze

Yayın

Osman Talip Vardar

Karim

Ramazan ŞERİF Şimşek

Faruk Özer

KUVANT YILMAZ

ERKAN ARTAŞ

Orhan Dikmen

Gündoğdu ACAR
Gülhan

Bakırkale Tesisleri

M. Şahin
Mehmet Şahin

Arif Şahin

ay Toplayıcı
Zeynep Şahin

Yazman
A. Can Akman

ay Toplayıcı
Ömer Şahin

Toplantı başkanı
Volkan Şahin
- İ. K. D. A.

(Ek:2)

KİPA TİCARET A.Ş. GENEL KURULU'NA

27.NİSAN 2018

SAYIN DİVAN BAŞKANI,

20 NİSAN 2018 TARİHLİ ERNST & YOUNG ŞİRKETİNE YAPTIRMIŞ OLDUĞUNUZ MİGROS-KİPA BİRLEŞMESİ DEĞERLEME RAPORUNDA BAHSİ GEÇEN İLK YÖNTEM OLAN İNA (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞI) YÖNTEMİNDE KİPA ALEYHİNDE VE GERÇEK DIŞI BİR ORAN ÇIKMIŞTIR.

RAPORU YAZAN İNCİSER OLGUNER ARIKOÇ HANIMIN İLK SAYFADA BELİRTTİĞİ ÜZERE "RAPORUMUZ MUHTEMEL KREDİ KURUMLARINA, YATIRIMCILARA VE DİĞER İLGİLİ ŞAHİSLARA AÇIKLANIRSA, BU ŞAHİSLAR HERHANGİ BİR KARAR VERİRKEN VEYA YATIRIM YAPARKEN RAPORUMUZA GÜVENMEMELİDİRLER, AKSİ HALDE EY MİGROS YÖNETİMİ VE ONLARIN HİSSEDARLARI DIŞINDA HİÇBİR KURUMA KARŞI SORUMLULUK KABUL ETMEMEKTEDİR" İBARESİ GEÇMEKTEDİR.

İNA DEĞERLERİNİN NASIL BULUNDUĞUNUN ,ALT HESAP DETAYLARININ TTK 437/2 MADDESİNDEN KAYNAKLANAN "ORTAKLARIN BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI" NDAN DOLAYI GENEL KURULUNUZDAN TALEP EDİYORUM .AKSİ TAKTİRDE YASAL YOLLARA BAŞVURULACAKTIR.

SAYGILARIMLA

FEHMİ REHA TOKATLIOĞLU

Bakanlık Temsilcisi
M. Şen
Ayten Şen
Mehmet Şen

[Signature]

Öz Toplayıcı
Özgen Özgür Top

Tutarak
Yazman
Afyon Nomak
A. N. N. N.

[Signature]

Öz Toplayıcı
Özgen Özgür Top
Toplantı Başkanı
W. N. N. N.

(Ek: 3)

KİPA GENEL KURUL BAŞKANLIĞINA

27.NİSAN.2018

SAYIN DİVAN BAŞKANLIĞI

Kipa Ticaret AŞ. Tarafından 12.02.2018 tarihinde KAP a yollanan

'Şirketimiz pay fiyatında son günlerde meydana gelen olağanüstü fiyat/miktar hareketlerinin 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uyarınca incelenmesi talebiyle Şirketimizce Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.

Konu hakkındaki gelişmeler ilgili mevzuat hükümleri uyarınca kamuya duyurulacaktır.'

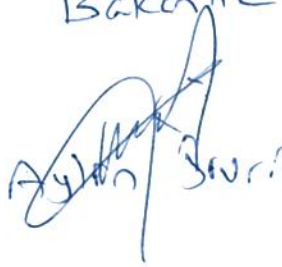
Bildirim sonucu olarak size gelen cevabı ortaklarınızla paylaşmanızı rica ediyorum.Cevap verilmemesi halinde TTK 437/2 maddesinden kaynaklanan ortakların bilgi alma ve inceleme hakkımı kullanarak yasal yollara başvuracağımı bildiririm.

Saygılarımla

Fehmi Reha Tokatlıoğlu



Bakanlık Temsilcileri



M. Şahin
Mehmet Şahin

Oy Toplayıcı
Şahin Şahin

Öneri Özgür Tokatlıoğlu
Oy Toplayıcı

Tutarak
Yazmalı
Nispetiye

Toplantı Başkanı
Bakanlık Temsilcileri



Kipa Ticaret A.Ş. Genel Kurul Başkanlığına

27.04.2018

Sayın Divan Başkanlığı

Bakanlık Teminleri
M. Savaş
Aylık Sabır Mahmut Paşazade

Migros , 31 Aralık 2017 tarihli konsolide finansal tabloların sunumundan geçerli olmak üzere, arazi, arsa ve binalar ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleriyle gösterilmesi hususunda TMS 16 ve TMS 40'da yer alan uygulama yöntemlerinden maliyet modelini uygulama dışı bırakmış ve yeniden değerlendirme modelini seçmiştir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme tarafından; Grup'un aktifinde yer alan ve Kazakistan ve Makedonya'da bulunan arazi, arsa ve binalar ile yatırım amaçlı gayrimenkullerine adil piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanmış 19 Ocak 2018 tarihli değerlendirme raporlarında "Gelir yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme uzmanları tarafından yapılmış olan makul değer çalışmaları neticesinde, arazi, arsa ve binalarda oluşan **873.310 TL** tutarındaki pozitif fark, ertelenmiş vergi ve azınlık payları etkisinden arındırıldıktan sonra 743.700 TL tutarında özkaynaklar altında "Yeniden değerlendirme değer artış fonu" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Oysaki Kipa ya ait olan 30'a yakın AVM ,Arsa ve Bina için 2017 yılında yapılan değerlendirme sonucu artış **206.035 TL** olmuştur.Yılsonu finansal raporunda "Yatırım amaçlı gayrimenkuller bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31 Aralık 2017 tarihi itibari ile yapılan değerlendirme çalışmalarında tespit edilen makul değeri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır" ibaresi geçmektedir.

Sonuç olarak, değerlendirme raporlarında Migros ve Kipa gayrimenkulleri aynı usulde değerlendirilmediği için Kipa ortakları için zaten tamamen hatalı ve gerçeğe aykırı bir oran çıkmaktadır.

Neden böyle bir haksız uygulama yapıldığını cevabının verilmesini ve TTK 437/2 maddesine göre hem migros hem kipa gayrimenkullerin değerlendirme raporları hakkında bilgi almak ve inceleme hakkımı kullanmak istediğimi , aksi takdirde yasal yollara başvuracağımı bildiririm.

Fehmi Reha Tokatlıoğlu

(Signature)

*Toplantı Başkan
ay toplantı
Sivas Değer Tarih*

*Toplantı Başkan
Bakanlık Teminleri
ay toplantı
Sivas Değer Tarih*

(EK: 5)

KIPA TİCARET A.Ş. GENELKURULUNA

27.04.2018

SAYIN DİVAN KURULU, Bakanlık Temsilcileri,
M. Şenel
Mehmet Şenel
Aydın Şenel

ŞİRKET YÖNETİMİNDE FAZLACA BİR ETKİSİ OLMAYAN
KÜÇÜK PAY SAHİPLERİNİN HAKLARININ KORUNMASINA
YÖNELİK OLARAK, HALKA AÇIK ŞİRKETLERİN BİRLEŞMESİNDE
UYGULANMAK ÜZERE, SERMAYE PİYASASI KURULUMU SERİ: 1
NO: 31 SAYILI TEBLİĞİ'NDE İSE 'BİRLEŞME İŞLEMİNDE
ÖZKAYNAK YÖNTEMİNİN UYGULANMASI HALİNDE SADECE
BU YÖNTEME GÖRE, ÖZKAYNAK YÖNTEMİ DIŞINDA BİR
YÖNTEMİN UYGULANMASI HALİNDE NE HEM ÖZKAYNAK
YÖNTEMİ HEMDE SEÇİLEN YÖNTEME GÖRE HESAPLANACAK
BİRLEŞME ORANLARINA, DEĞİŞTİRME ORANLARINA VE
BİRLEŞME SONRASI SERMAYE TUTARINA HAZIRLANACAK
BİLİRKİŞİ RAPORUNDA YER VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
HÜKÜM YER ALMAKTADIR.

SORUN ŞU NEDEN BU TEBLİĞ UYGULANMADI?

SAYGILARIMLA

FEHMI REHA TOKATLIOĞLU



Özet Özetler
Özet Özetler

Özet Özetler
Özet Özetler

Özet Özetler
Özet Özetler

Özet Özetler

Özet Özetler