



OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

27 MART 2025

BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI'NDAN
OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI'NA DAVET

Şirketimizin 2024 yılı hesap dönemine ait Pay Sahipleri Olağan Genel Kurul Toplantısı aşağıda yazılı gündem maddelerini görüşmek üzere 27 Mart 2025 Perşembe günü saat 11:00'de; "Büyükdere Caddesi No:141 Selma Akboğa Konferans Salonu Esentepe-Şişli/İstanbul" adresinde yapılacaktır.

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 "Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması" Tebliği'nde öngörülen hususları da yerine getirerek, aşağıdaki örneğe uygun olarak noterce düzenlenmiş vekaletnamelerini ibraz etmeleri gerekmektedir.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 415. maddesinin 4. fıkrası ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 30. maddesinin 1. fıkrası kapsamında, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı pay senetlerinin depo edilmesi şartına bağlanamayacaktır. Bu nedenle pay sahiplerinin Genel Kurul Toplantısı'na katılmak istemeleri halinde paylarını bloke ettirmelerine gerek bulunmamaktadır.

6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu gereğince, kişisel verilerinizin Şirketimiz tarafından işlenmesine ilişkin detaylı bilgiye, Şirketimizin www.denizgyo.com.tr adresinde yer alan "Kişisel Verilerin Korunması Kanunu Hakkında Bilgilendirme" metninden ulaşabilirsiniz.

2024 yılına ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Bağımsız Denetim Raporu, Finansal Tablolar ve Yönetim Kurulu'nun Kar Dağıtım Önerisi, 2024 Yılı Olağan Genel Kurul Bilgilendirme Notu ile ilgili diğer belgeler 05 Mart 2025 tarihinden itibaren "Büyükdere Caddesi No:141 K:22 Esentepe/İstanbul" adresindeki Şirket Merkezinde, www.denizgyo.com.tr adresindeki Şirketimizin kurumsal internet sitesinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemine pay sahiplerinin incelemelerine açık bulundurulacaktır.

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN
27 MART 2025 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI
GÜNDEMİ

1. Açılış ve Genel Kurul Başkanlık Divanı'nın oluşturulması,
2. Toplantı tutanakları ile hazır bulunanlar listesinin imzalanması hususunda Başkanlık Divanı'na yetki verilmesi.
3. 2024 yılı faaliyetleri ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ile Bağımsız Denetim Raporu ve Finansal Tablolarının okunması, müzakeresi ve onaya sunulması,
4. Yönetim Kurulu'nun 2024 yılı Kâr Dağıtımına ilişkin teklifinin görüşülmesi, kabulü, değiştirilerek kabulü veya reddi.
5. İstifa eden yönetim kurulu üyelerinin ibrası ve anılan istifalar dolayısıyla kalan süreyi tamamlamak üzere atanan Yönetim Kurulu Üyelerinin atamasının onaylanması,
6. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2024 yılı muamele, fiil ve işlerinden ötürü ayrı ayrı ibra edilmeleri,
7. Yönetim Kurulu Üyelerine yapılacak ödemeler hakkında karar alınması.
8. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, Yönetim Kurulu'nun Şirketimizin 2025 yılı hesap ve işlemlerinin bağımsız denetimi için denetim şirketi seçimine ilişkin teklifinin görüşülmesi, kabulü, değiştirilerek kabulü veya reddi.
9. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği, 12/4 madde hükmü gereği 2024 yılında Şirketin üçüncü kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefaletler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi.
10. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticiler için Ücretlendirme Politikası kapsamında yapılan ödemeler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi.
11. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi.
12. 2024 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2025 yılında yapılacak bağışlara ilişkin sınırın belirlenmesi.
13. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 no.lu ilkesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verilmesi.
14. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Tebliğ'inin 37.maddesi uyarınca pay sahiplerine bilgi verilmesi.
15. Şirketimizin geliştirmekte olduğu gayrimenkul projeleri hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi.
16. Dilek ve Temenniler, Kapanış.

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'in ödenmiş sermayesi 400,000,000.-TL olup her biri 1.-TL nominal değerli 400,000,000 adet paydan oluşmuştur.

Şirketin ortaklık yapısı: (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla) :

Hissedar	Grubu	Hisse Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Denizbank A.Ş.	A	5,000	0,01 %
Denizbank A.Ş.	B	287,778,562	71,94 %
Diğer	B	112,216,438	28,05 %
Toplam		400,000,000	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.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. uhdesinde bulunan A ve B tipi paylar 2 Nisan 2024 tarihinde Denizbank A.Ş.'ye devir olmuştur.

2. Şirketimiz veya Önemli İştirak ve Bağlı Ortaklıklarımızın Şirket Faaliyetlerini Önemli Ölçüde Etkileyecek Yönetim ve Faaliyet Değişiklikleri Hakkında Bilgi:

Şirket'imiz nezdinde Yönetim Kurulu Üyesi (Yönetim Kurulu Başkanı) görevini yürüten Sn. Tanju KAYA 20 Aralık 2024 tarihinde istifa etmiştir. Sn. Tanju KAYA'nın istifası ile boşalan Yönetim Kurulu Başkanlığı'na 8 Ocak 2025 tarihinde Sn. Recep Baştuğ atanmıştır.

Şirket'imiz nezdinde Yönetim Kurulu Üyesi (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) görevini yürüten Sn. Mehmet AYDOĞDU 15 Kasım 2024 tarihinde istifa etmiştir. Sn. Mehmet AYDOĞDU'nun istifası ile boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine Sn. Ahmet Mesut ERSOY atanmıştır.

Şirket'imiz nezdinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür görevini yürüten Sn. Mehmet ÇİTİL 6 Ocak 2025 tarihinde istifa etmiştir. Sn. Mehmet ÇİTİL'in istifası ile boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine Sn. Ruslan ABİL atanmıştır. Genel Müdür ataması henüz yapılmamıştır.

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

4 Mart 2024 tarihinde istifası kabul edilen Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sinan KAFADAR yerine SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.3 numaralı Yönetim Kurulu'nun yapısı maddesi uyarınca Aday Gösterme Komitesi'nin görevini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesi uygun görüşüyle, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi kriterlerinin tamamını taşıdığı tesbit edilmiş olan Metin TEKİN'in aday gösterilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 26 Ağustos 2024 tarih ve 2024/22 sayılı kararı ile Yönetim Kurulu Bağımsız üyesi Metin TEKİN'in istifası nedeniyle boşalan Yönetim Kurulu Bağımsız üyeliğine SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.3 numaralı Yönetim Kurulu'nun yapısı maddesi uyarınca Aday Gösterme Komitesi'nin görevini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesi uygun görüşüyle, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi kriterlerinin tamamını taşıdığı tesbit edilmiş olan Ayten BABAĞLU aday gösterilmiştir.

3. Gündemde Yönetim Kurulu Üyelerinin Azli, Değiştirilmesi veya Seçimi Varsa, Azil ve Değiştirme Gerekçeleri, Yönetim Kurulu Üyeliğine Aday Gösterilecek Kişiler Hakkında Bilgi:

Genel Kurul Gündeminde Yönetim Kurulu Üyelerinin Azli, Değiştirilmesi veya Seçimi bulunmamaktadır.

4. Pay Sahiplerinin, SPK veya Diğer Kamu Otoritelerinin Gündeme Madde Konulmasına İlişkin Talepleri Hakkında Bilgi:

Gündem maddelerinin görüşüleceği Olağan Genel Kurul toplantısı için böyle bir talep iletilmemiştir.

5. Gündemde Esas Sözleşme Değişikliği Olması Durumunda İlgili Yönetim Kurulu Kararı ile Birlikte Esas Sözleşme Değişikliklerinin Eski ve Yeni Şekilleri Hakkında Bilgi:

Bulunmamaktadır.

**27 Mart 2025 TARİHLİ OLAĞAN 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 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;

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

3. 2024 yılı faaliyetleri ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Bağımsız Denetim Raporu ve Finansal Tablolarının okunması, müzakeresi ve onaya sunulması;

TTK ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde KAP'nın www.kap.org.tr internet sitesinde Elektronik Genel Kurul Sistemi (e-Genel Kurul) sayfasında, Şirketimizin internet adresi olan www.denizgyo.com.tr bağlantısında "Sürekli Bilgilendirme" sayfasında Şirketimizin merkezinde ortaklarımızın incelemelerine sunulan 2024 yılı Finansal Raporları, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, ve Bağımsız Denetim Raporu Genel Kurul'da okunarak ortaklarımızın görüşüne ve onayına sunulacaktır.

4. Yönetim Kurulu'nun 2024 yılı Kâr Dağıtımına ilişkin teklifinin görüşülmesi, kabulü, değiştirilerek kabulü veya reddi;

Gündemdeki konunun görüşülmesi sonucunda,

Şirketimizin 01.01.2024–31.12.2024 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) 'nun II-14.1 sayılı tebliğ kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/IFRS) 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 01.01.2024 - 31.12.2024 hesap dönemine ait finansal tablolarımıza göre 478.564.111 TL net dönem karı elde edilmiş olup Vergi Usul Kanunu (VUK) kayıtlarına göre ise, 59.405.734,37 TL cari yıl karı elde edilmiştir.

Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve Şirketimiz Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak, 2024 yılında Vergi Usul Kanunu esaslarına uygun olarak tutulan kayıtlarımıza göre gerçekleşen 59.405.734,37 TL tutarındaki kar'dan 2.970.286,72 TL 1. tertip yedek akçe ayrılmasına ve kalan 56.435.447,65 TL'nin olağanüstü yedeklere (geçmiş yıl karları hesabına) alınmasına, TMS/IFRS esas alınarak hazırlanan finansal tablolara göre 478.564.111 TL kar'dan 2.970.286,72 TL 1. tertip yedek akçe ayrılmasına ve kalan 475,593,824.28 TL'nin olağanüstü yedeklere (geçmiş yıl karları hesabına) aktarılmasına,

Şirketimiz sermaye gereksinimleri, uzun vadeli stratejimiz, yatırım ve finansman politikaları ile karlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kar dağıtımı yapılmamasına ve buna istinaden hazırlanan ekteki 2024 yılı Kâr Dağıtım Tablosunun Genel Kurul'umuzun bilgisine ve onayına sunulacaktır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2024 YILI KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)

1	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		400.000.000,00
2	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		40.014.418,10
Esas Sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi			Yoktur
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3	Dönem Kârı	478.564.111	59.405.734,37
4	Ödenecek Vergiler (-)	-	-
5	Net Dönem Kârı (=)	478.564.111	59.405.734,37
6	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-	-
7	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	(2.970.286,72)	(2.970.286,72)
8	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI	475.593.824,28	56.435.447,65
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	475.593.824,28	56.435.447,65
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 (%)		

5. İstifa eden Yönetim Kurulu Üyesinin ibrası ve anılan istifa dolayısıyla kalan süreyi tamamlamak üzere atanan Yönetim Kurulu Üye atamasının onaylanması;

İstifa eden Yönetim Kurulu Üyesi Tanju KAYA'nın ibrası ve anılan istifa dolayısıyla kalan süreyi tamamlamak üzere atanan Yönetim Kurulu Üyesi Recep BAŞTUĞ'un atamasının onaylanması Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

İstifa eden Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet AYDOĞDU'nun ibrası ve anılan istifa dolayısıyla kalan süreyi tamamlamak üzere atanan Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Mesut ERSOY'un atamasının onaylanması Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

İstifa eden Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Mehmet ÇİTİL'in ibrası ve anılan istifa dolayısıyla kalan süreyi tamamlamak üzere atanan Yönetim Kurulu Üyesi Ruslan ABİL'in atamasının onaylanması Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

İstifa eden Yönetim Kurulu Üyesi Metin TEKİN'in ibrası ve anılan istifa dolayısıyla kalan süreyi tamamlamak üzere atanan Yönetim Kurulu Üyesi Ayten BABAOĞLU'nun atamasının onaylanması Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi ve seçiminde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin düzenlemeleri esas alınır. KYİ'nin 4.3.7 numaralı ilkesi uyarınca bağımsız yönetim kurulu üye adaylarının bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığı Aday Gösterme Komitesi tarafından değerlendirilip rapora bağlanarak, Yönetim Kurulunun onayına sunulur. 4.5.1 numaralı ilke çerçevesinde Aday Gösterme Komitesinin görevini, Kurumsal Yönetim Komitemiz yerine getirmektedir.

“Sn. Ayten BABAOĞLU (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

1962 yılında doğan Babaoğlu; 1980 yılında girmiş olduğu Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden 1984 yılında mezun oldu. Kariyerine 1984 yılında Sarıyer Belediyesi'nde 1. Dereceki Mühendis olarak başladı. İlk iş deneyiminin ardından 2005 yılında Tiba Mimarlık Mühendislik Danışmanlık İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.'yi kuran Babaoğlu, ilgili tarihten itibaren Yönetim Kurulu Başkanlığı'nı sürdürmektedir. 2018 yılında Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı'nda 2 Numaralı Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonu Üyeliği yapmıştır. 2024 yılından itibaren İNDER (İstanbul İnşaatçılar Derneği)'nde Başkan Yardımcısı görevini sürdürmektedir. Ekim 2024 tarihinden itibaren de Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de bağımsız yönetim kurulu üyeliğini sürdürmektedir.

6. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2024 yılı muamele, fiil ve işlerinden ötürü ayrı ayrı ibra edilmeleri;

Görevlerine devam eden Yönetim Kurulu Üyelerimizin 2024 yılı faaliyetleri, işlem ve hesaplarından ötürü ayrı ayrı ibra edilmeleri Genel Kurul'un onayına sunulacaktır

7. Yönetim Kurulu Üyelerine yapılacak ödemeler hakkında karar alınması;

Yönetim Kurulu üyelerinin aylık ücretleri, TTK ve Yönetmelik hükümleri ile Şirket Ana Sözleşmesinde yer alan esaslar çerçevesinde, yeni dönemde seçilecek üyelere ödenecek ücret, genel kurul toplantısında belirlenecektir.

8. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, Yönetim Kurulu'nun şirketimizin 2025 yılı hesap ve işlemlerinin bağımsız denetimi için denetim şirketi seçimine ilişkin teklifinin görüşülmesi, kabulü, değiştirilerek kabulü veya reddi;

Yönetim Kurulumuz tarafından, Denetim Komitesi'nin görüşü alınarak, Şirketimizin 2025 yılına ilişkin denetimi için Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (EY Türkiye) bağımsız denetim firmasının seçimine ilişkin tavsiye kararı, Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

9. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği, 12/4 madde hükmü gereği 2024 yılında Şirketin üçüncü kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefaletler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi;

2024 yılında Şirket, üçüncü kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefaletler Genel Kurul'un bilgisine sunulacaktır.

10. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticiler için Ücretlendirme Politikası kapsamında yapılan ödemeler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi;

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerinin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmiş; Şirketin Ücret Politikası Genel Kurul'un bilgisine sunulmuş ve kamuya açıklanmıştır.

Şirketimiz esas sözleşmesi gereğince yönetim kurulu üyelerine sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücret genel kurul tarafından belirlenir.

Üst yönetime tanınan mali menfaatler ücret, prim ve ikramiye gibi mali menfaat ve ikramiyeden oluşmaktadır. Yıl içerisinde Şirket'in, Yönetim Kurulu üyelerine veya üst düzey yöneticilerine borç verme, kredi kullandırma, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırma veya lehine kefalet gibi teminatlar verme işlemleri olmamıştır.

11. Yönetim Kurulu Üyelerin, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. Maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi ;

TTK'nın 395. maddesi "şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma yasağı" ile ilgilidir. Söz konusu madde ana hatlarıyla; Yönetim kurulu üyesinin genel kuruldan izin almadan, şirketle kendisi veya başkası adına herhangi bir işlem yapamayacağını; pay sahibi olmayan yönetim kurulu üyeleri ile yönetim kurulu üyelerinin pay sahibi olmayan 393'üncü maddede sayılan yakınlarının şirkete nakit borçlanamayacağını; Şirketin bu kişiler için kefalet, garanti ve teminat veremeyeceğini düzenlemektedir.

TTK'nın 396. maddesi ise "rekabet yasağı" ile ilgilidir. Söz konusu madde ana hatlarıyla; Yönetim kurulu üyelerinden birinin, genel kurulun iznini almaksızın, şirketin işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapamayacağı gibi, aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla da giremeyeceğini düzenlemektedir.

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

Bu kapsamda, Yönetim Kurulu üyelerinin, TTK'nın 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için genel kuruldan izin almaları gerekmektedir. Genel Kurul 2021 faaliyet dönemine ilişkin olarak Yönetim Kurulu üyelerine, TTK'nın 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmiş olup, Yönetim Kurulu üyeleri yıl içerisinde söz konusu kapsama girecek herhangi bir işlem gerçekleştirilmemiştir.

Yönetim Kurulu üyelerimizin TTK'nun "Şirketle İşlem Yapma, Şirkete Borçlanma Yasağı" başlıklı 395 ve "Rekabet Yasağı" başlıklı 396. maddeleri çerçevesinde işlem yapabilmeleri, bu düzenlemelerin gereğini yerine getirebilmek amacıyla, söz konusu iznin verilmesi Genel Kurul'da ortaklarımızın onayına sunulacaktır.

12. 2024 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2025 yılında yapılacak bağışlara ilişkin sınırın belirlenmesi;

Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, 2024 yılı içinde yapılan bağışların Genel Kurul'un bilgisine sunulması gerekmektedir. Bu doğrultuda bilgilendirme yapılacak olup, 2025 yılı için Şirketin yapacağı bağışların üst sınırı Genel Kurul'da ortaklarımız tarafından belirlenecektir.

13. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 no.lu ilkesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verilmesi;

Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliğine göre: Yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu Üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarının, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya ortaklığın veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendisi veya başkası hesabına yapması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sınırsız ortak sıfatıyla girmesi kapsamında gerçekleştirilen işlemler hakkında ortaklara bilgi verilecektir.

14. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Tebliğ'inin 37.maddesi uyarınca pay sahiplerine bilgi verilmesi.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Tebliği 37. Maddesi uyarınca; "Ortaklığın portföyünde yer alan veya alması planlanan gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetlerine ilişkin olarak yapılacak alım satım, kiralama ve benzeri işlemler tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilir.

Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinden daha düşük değerler esas alınır, bu durumun Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur." hükmü gereği 2024 yılında içerisinde alım değeri ekspertiz değerinin üstünde olan alım işlemleri, satım değeri ekspertiz değerinin altında olan satım işlemleri ile mevcut kira tutarları ekspertiz kira değerlerinin altında kalan kiracılarımız konusunda ortaklarımıza bilgi sunulacaktır.

15. Şirketimizin geliştirmekte olduğu gayrimenkul projeleri hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi.

Şirketimizin geliştirmekte olduğu gayrimenkul projeleri hakkında pay sahiplerine bilgi sunulacaktır.

16. Dilek ve Temenniler, Kapanış.