

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 OCAK 2019 TARİHLİ OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması.
2. Toplantı tutanakları ile hazır bulunanlar listesinin imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi.
3. a) Gündemin 3'üncü maddesinin (b) bendinde görüşülecek olan, Şirketimiz tarafından Credit Europe Bank N.V.'dan 100.000.000 Avro tutarında kredi kullanılmasına ilişkin olarak akdedilen kredi sözleşmesine istinaden, Kredi Sözleşmesi ve Kredi Sözleşmesi'nde belirtilen diğer finans belgelerinin teminatını teşkil etmek üzere ipotek veren sıfatıyla Şirketimiz ve ipotek alan sıfatıyla Credit Europe arasında aşağıda belirtilen taşınmazlar üzerinde
 - I. Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan mahallesi, ada no 6371 ve parsel no 2'deki taşınmazımızın tamamı ve
 - II. Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan mahallesi, ada no 6371 ve parsel no 4'deki taşınmazda Şirketimiz'in sahibi bulunduğu 74,433/100.000 paylı mülkiyet payının tamamı;Credit Europe lehine, 100.000.000 Avro tutarında, birinci derecede müşterek anapara ipoteği tesis (ayni hak tesisi) edilmesi ve ipotek sözleşmesi (resmi senet) akdedilmesi işlemine ilişkin olarak:
 - (i) İpotek tesisi (ayni hak tesisi) işleminin SPK'nın II-23.1 "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği"nde tanımlanan "Önemlilik Kriteri" başlığını taşıyan 6'ncı maddesi ile belirlenen önemlilik kriterlerinin sağlandığı belirlenmiş olup bu sebeple yapılacak olan ilk Genel Kurul Toplantısı onayına sunulacağı ve aynı tebliğin "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlıklı 9'ncü maddesine göre işlemin onaylanacağı Genel Kurul Toplantısına katılıp muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerinin paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahip olacakları.
 - (ii) 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun "Ayrılma Hakkı" başlığını taşıyan 24'üncü maddesi ve SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı" başlığını taşıyan 10'uncu maddesi hükümleri çerçevesinde hesaplanan (işlemin ilk defa kamuya açıklandığı tarihten önceki, açıklanan tarih hariç olmak üzere otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması) ayrılma hakkı fiyatının 1 TL nominal değerli pay başına 2.2190 Türk Lirası olduğu.
 - (iii) SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliğinin (II-23.1) "Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı" başlığını taşıyan 10'uncu maddesinin 6'ncı fıkrası uyarınca; Genel Kurul toplantısına katılıp birden fazla önemli nitelikteki işlem için olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhlerini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerine ödenecek ayrılma hakkı kullanım fiyatının belirlenmesinde, ilgili ortağın olumsuz oy kullandığı tüm önemli nitelikteki işlemlere ilişkin ayrılma hakkı kullanım fiyatlarının en yüksekinin dikkate alınacağı.
 - (iv) SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncü maddesinin 6'ncı fıkrası hükümleri dâhilinde, ayrılma hakkı kullandırılması işlemin onaya sunulacağı Genel Kurul Toplantısı'ndan itibaren en geç 6 (altı) işgünü içinde başlanacağı ve 10 (on) iş gününden az 20 (yirmi) iş gününden fazla sürmeyeceği.
 - (v) SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncü maddesinin 9'uncü fıkrasına göre; ayrılma hakkının, pay sahiplerimizin sahip olduğu payların tamamı için kullanılmasının zorunlu olduğu.
 - (vi) SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliğinin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncü maddesinin 7'nci fıkrasına göre;

ayrılma hakkını kullanacak pay sahiplerimizin ayrılma hakkına konu paylarını, ayrılma hakkının kullanımında aracılık yapacak aracı kurum, Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. nezdindeki Şirketimiz hesabına genel hükümler doğrultusunda virmanlayarak satışı (ayrılma hakkı kullanımını) gerçekleştireceği; ayrılma hakkını kullanmak için aracı kuruma başvuran pay sahiplerimize pay bedellerinin satışı takip eden işgünü Şirketimizce ödeneceği.

(vii) İşlemin Genel Kurul Toplantısı'nda reddedilmesi durumunda ayrılma hakkının doğmayacağı, hususlarında Genel Kurul'a bilgi verilmesi.

b) Şirketimiz tarafından Credit Europe Bank N.V.'dan 100.000.000 Avro tutarında kredi kullanılmasına ilişkin olarak akdedilen kredi sözleşmesine istinaden, Kredi Sözleşmesi ve Kredi Sözleşmesi'nde belirtilen diğer finans belgelerinin teminatını teşkil etmek üzere ipotek veren sıfatıyla Şirketimiz ve ipotek alan sıfatıyla Credit Europe arasında aşağıda belirtilen taşınmazlar üzerinde

I. Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan mahallesi, ada no 6371 ve parsel no 2'deki taşınmazımızın tamamı ve

II. Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan mahallesi, ada no 6371 ve parsel no 4'deki taşınmazda Şirketimiz'in sahibi bulunduğu 74.433/100.000 paylı mülkiyet payının tamamı;

Credit Europe lehine, 100.000.000 Avro tutarında, birinci derecede müşterek anapara ipoteği tesis (aynı hak tesis) edilmesi ve ipotek sözleşmesi (resmi senet) akdedilmesi işleminin, SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1 7'inci maddesi uyarınca önemli nitelikteki işlem tanımına giren aynı hak tesis işleminin, Olağanüstü Genel Kurul'un onayına sunulması, görüşülmesi ve karara bağlanması.

4. a) Gündemin 4'üncü maddesinin (b) bendinde görüşülecek olan, Şirketimiz ana ortağı Doğu Holding A.Ş. aktifinde kayıtlı, tapunun İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi, 11 Ada ve 4.725 m² yüzölçümlü 10 nolu parselde bulunan 40.437,91 m² kullanım alanlı D Ofis Maslak Binasının ("Gayrimenkul") EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 25.12.2018 tarih ve 2018-00002 sayılı ekspertiz raporunda ("Gayrimenkul Değerleme Raporu") söz konusu taşınmazın bir bütün halinde satılması durumunda tespit edilen KDV hariç 525.693.000-TL tutarındaki ekspertiz değeri dikkate alınarak; KDV hariç 525.690.000-TL peşin bedelle satın alınması ve Gayrimenkulün sahibi konumunda olan Doğu Holding A.Ş.'nin nihai hakim ortağımız olması nedeniyle, SPK'nın yürürlükte bulunan düzenleme ve kararları kapsamında, Doğu Holding A.Ş.'nin şirket ile ilişkili taraf konumunda olmasına ilişkin olarak;

(i) Yukarıda yer alan Gayrimenkul Değerleme Raporu ile takdir edilen değer SPK'nın II-23.1 "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin "Önemlilik Kriteri" başlığını taşıyan 6'ncı maddesi ile belirlenen önemlilik kriterlerinin sağlandığı belirlenmiş olup bu sebeple yapılacak olan ilk Genel Kurul Toplantısı onayına sunulacağı ve aynı tebliğin "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlıklı 9'ncü maddesine göre işlemin onaylanacağı Genel Kurul Toplantısına katılıp muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerinin paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahip olacakları.

(ii) 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun "Ayrılma Hakkı" başlığını taşıyan 24'üncü maddesi ve SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı" başlığını taşıyan 10'uncü maddesi hükümleri çerçevesinde hesaplanan (işlemin ilk defa kamuya açıklandığı tarihten önceki açıklanan tarih hariç olmak üzere otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması) ayrılma hakkı fiyatının 1 TL nominal değerli pay başına 2.2216 Türk Lirası olduğu.

(iii) SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı" başlığını taşıyan 10'uncü maddesinin 6'ncü fıkrası uyarınca; Genel Kurul toplantısına katılıp birden fazla önemli nitelikteki işlem için olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhlerini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerine

ödenecek ayrılma hakkı kullanım fiyatının belirlenmesinde, ilgili ortağın olumsuz oy kullandığı tüm önemli nitelikteki işlemlere ilişkin ayrılma hakkı kullanım fiyatlarının en yükseğinin dikkate alınacağı.

- (iv) SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 6'ncı fıkrası hükümleri dâhilinde, ayrılma hakkı kullanılması işlemin onaya sunulacağı Genel Kurul Toplantısı'ndan itibaren en geç 6 (altı) işgünü içinde başlanacağı ve 10 (on) iş gününden az 20 (yirmi) iş gününden fazla sürmeyeceği.
- (v) SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 9'uncu fıkrasına göre; ayrılma hakkının, pay sahiplerimizin sahip olduğu payların tamamı için kullanılmasının zorunlu olduğu.
- (vi) SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 7'nci fıkrasına göre; ayrılma hakkını kullanacak pay sahiplerimizin ayrılma hakkına konu paylarını, ayrılma hakkının kullanımında aracılık yapacak aracı kurum, Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. nezdindeki Şirketimiz hesabına genel hükümler doğrultusunda virmanlayarak satışı (ayrılma hakkı kullanımını) gerçekleştireceği; ayrılma hakkını kullanmak için aracı kuruma başvuran pay sahiplerimize pay bedellerinin satışı takip eden işgünü Şirketimizce ödeneceği.
- (vii) İşlemin Genel Kurul Toplantısı'nda reddedilmesi durumunda ayrılma hakkının doğmayacağı, hususlarında Genel Kurul'a bilgi verilmesi.

- b) Şirketimiz ana ortağı Doğu Holding A.Ş. (ilişkili taraf) aktifinde kayıtlı, tapunun İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi, 11 Ada ve 4.725 m² yüzölçümlü 10 nolu parselde bulunan 40.437,91 m² kullanım alanlı D Ofis Maslak Binasının ("Gayrimenkul") EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 25.12.2018 tarih ve 2018-00002 sayılı ekspertiz raporunda ("Gayrimenkul Değerleme Raporu") söz konusu taşınmazın bir bütün halinde satılması durumunda tespit edilen KDV hariç 525.693.000-TL tutarındaki ekspertiz değeri dikkate alınarak; KDV hariç 525.690.000-TL peşin bedelle satın alınması ve tapu devir işleminin, SPK'nın Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1 7'inci maddesi uyarınca önemli nitelikteki işlem tanımına girmesi nedeniyle ilişkili taraftan gayrimenkul alım işleminin Olağanüstü Genel Kurul'un onayına sunulması, görüşülmesi ve karara bağlanması.

5. Dilek ve öneriler.