

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI
TOPLANTI TUTANAĞI
(09.05.2019)

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("**Şirket**") 2018 faaliyet yılına ilişkin Olağan Genel Kurulu, 9 Mayıs 2019 Perşembe günü saat 11.00'da, Rıhtım Cad. No:51 Karaköy/İstanbul adresindeki Şirket Merkezi'nde, İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 08.05.2019 tarih ve 44179555 sayılı yazısı ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın Zafer Karakoç'un katılımı ile toplandı.

Şirket pay sahiplerinin Olağan Genel Kurul Toplantısına davetinin, Türk Ticaret Kanunu ve Esas Sözleşme'de öngörüldüğü gibi ve gündemi ihtiva edecek şekilde; 18 Nisan 2019 tarih ve 9812 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde, 17 Nisan 2019 tarihinde Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Kamuyu Aydınlatma Platformu Sistemi'nde, Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde (EGKS) ve Şirket'in <http://www.peragyo.com> adresli kurumsal internet sitesinde gerekli ilanların yapıldığı görüldü.

Hazır Bulunanlar Listesi'nin incelenmesinden Şirketin toplam 89.100.000,-TL'lik sermayesine tekabül eden 8.910.000.000 adet hisseden, 35.245.377,31 TL'lik sermayeye tekabül eden hissenin vekaleten, 9.000 TL'lik sermayeye tekabül eden hissenin asaleten olmak üzere toplantıda toplam 35.254.377,31 TL'lik sermayeye tekabül eden hissenin temsil edildiği, böylece Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Şirket Esas Sözleşmesi'nde öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşıldı. Toplantı, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Serdar KIRMAZ tarafından açıldı. Gündem'in görüşülmesine geçildi.

1. Başkanlık Divanının Teşkili ile ilgili yapılan seçim sonucu Serdar KIRMAZ Toplantı Başkanlığı'na, Selim ŞAHİN Oy Toplama Memurluğu'na ve Gözde KİTAPCI'nın Toplantı Yazmanlığı'na oybirliği ile seçildiler.
2. Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Hazır Bulunanlar Listesi'nin pay sahipleri adına Başkanlık Divanında bulunanlarca imzalanmasına oybirliği ile karar verildi.
3. Şirketin 2018 yılı faaliyet ve hesaplarına ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun üç hafta süreyle pay sahiplerinin incelemesine sunulmuş ve Şirket merkezinde de hazır bulundurulmuş olması nedeniyle okunmuş olarak kabul edilmesi talebi toplantıya elektronik yolla katılan hissedar Ali Demirtaş'ın 9.000 red oyuna karşılık 35.245.377,31 kabul oyu ve oyçokluğu ile kabul edildi ve Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu müzakere edilmesine geçildi.
4. Toplantıda hazır bulunan KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. temsilcisi Oğuzhan Özdemir tarafından Bağımsız Denetim Raporu Özeti (Görüş bölümü) okundu. Gündemin bu maddesi oylamaya tabi olmadığından sadece pay sahiplerine bilgi verildi.
5. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca hazırlanan 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş Şirketimiz finansal tablolarının toplantı tarihinden en az üç hafta önce Şirket merkezinde, www.peragyo.com adresli kurumsal internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde pay sahiplerinin incelemesine açılmış olması ve toplantı tarihine kadar pay sahiplerinin okuyup incelemeleri için yeterli sürenin verilmiş olması nedeniyle, 2018 yılı hesap dönemine ilişkin finansal tablolarının okunmuş kabul edilerek sadece Bilanço ve Gelir-Gider Tablosu'nun ana kalemlerinin okunması talebi toplantıya elektronik yolla katılan hissedar Ali Demirtaş'ın 9.000 red oyuna karşılık 35.245.377,31 kabul oyu ve oyçokluğu ile kabul edildi ve müzakerelere geçildi. Bu noktada toplantıya elektronik yolla katılan hissedar Ali Demirtaş muhalefet şerhlerinin neden dikkate alınmadığı ile niçin sorulara cevap verilmediği hususlarında soru yöneltti. Toplantı Başkanı Serdar Kırmaz, sisteme düşen bir muhalefet şerhi ile soru bulunmadığını, soru bulunması halinde şirketin yatırımcı ilişkileri biriminin de kendisinin de memnuniyetle cevap vereceklerini ilettili.

Müzakereler sonucunda 2018 yılı hesap dönemine ilişkin finansal tablolar, toplantıya elektronik yolla katılan hissedar Ali Demirtaş'ın 9.000 red oyuna karşılık 35.245.377,31 kabul oyu ve oyçokluğu ile kabul edildi.

6. Yönetim Kurulu üyelerinin ibrasında üyeler, sahibi oldukları paylardan doğan oy haklarını kullanmaksızın, 2018 yılı faaliyet ve hesapları ile ilgili olarak yapılan oylama sonucunda 2018 yılında görev yapan tüm Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ibra edilmelerine toplantıya elektronik yolla katılan hissedar Ali Demirtaş'ın 9.000 red oyuna karşılık 35.245.377,31 kabul oyu ve oyçokluğu ile karar verildi. Toplantıya elektronik yolla katılan hissedar Ali Demirtaş'ın muhalefet şerhi tutanağa eklenmiştir.
7. Toplantı Başkanı tarafından 2018 yılı faaliyet karına ilişkin Yönetim Kurulu'nun önerisi okundu. Olağan Genel Kurul Toplantı tarihinden önce pay sahiplerinin incelemesine sunulmuş olan ve 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait gerek Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerince hazırlanmış TMS finansal tablolarına göre gerekse VUK düzenlemelerince hazırlanmış finansal tablolara göre zarar açıklanmış olduğundan ve buna bağlı olarak 2018 faaliyet dönemine ilişkin olarak dağıtılacak kar olmadığından kar dağıtılamayacağı hususunda bilgi verildi.
8. 2019 faaliyet dönemi ile ilgili olarak Yönetim Kurulu Üyelerine, Şirketimiz www.peragyo.com adresli kurumsal internet sitesinde pay sahiplerinin bilgisine sunulan Üst Düzey Yöneticiler İçin Ücret Politikası doğrultusunda aylık net 2.500,-TL huzur hakkı ödenmesine toplantıya elektronik yolla katılan hissedar Ali Demirtaş'ın 9.000 red oyuna karşılık 35.245.377,31 kabul oyu ve oy çokluğu ile karar verildi. Toplantıya elektronik yolla katılan hissedar Ali Demirtaş'ın muhalefet şerhi tutanağa eklenmiştir.
9. Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin 12'nci maddesi uyarınca 5 (beş) üyeden oluşan Yönetim Kurulu üyeliklerinin seçimine geçildi; Yönetim Kurulu üyeliklerine, görev kabul beyanı görülen T.C. Kimlik No.lu **Ayşegül BENSEL**, toplantıda hazır bulunan, görevi kabul ettiğini beyan eden T.C. Kimlik No.lu **Serdar KIRMAZ** ve görev kabul beyanı görülen T.C. Kimlik No.lu **Mehmet Kerem ESER**, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca bağımsız Yönetim Kurulu üyeliklerine görev kabul beyanları görülen T.C. Kimlik No.lu **Faruk Rüyal ERGÜL** ile T.C. Kimlik No.lu **Oğuz SATICI**'nin bir yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmelerine oybirliği ile karar verildi.

Seçilen Yönetim Kurulu üyeleri arasında daha önce Şirket nezdinde Yönetim Kurulu üyeliği görevinde bulunmamış ve yeni aday olan üye bulunmadığı, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri ile diğer üyelerin özgeçmişlerinin, Şirket'in www.peragyo.com adresli kurumsal internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve 2018 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nda duyurulduğu bilgisi verildi.

10. Türk Ticaret Kanunu'nun 399. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde 2019 mali yılının bağımsız dış denetimini yapmak üzere İş Kuleleri Kule 3 Kat: 2-9 Levent 34330 Beşiktaş/İstanbul adresinde kain, İstanbul Ticaret Siciline 480474 no. ile kayıtlı, Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesine 5890269940 no. ile kayıtlı, 0589026994000013 MERSİS no.lu KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin seçilmesine oybirliği ile karar verildi.
11. 2018 yılında vakıf ve derneklere herhangi bir bağış ve yardım yapılmadığı hususunda hissedarlara bilgi verildi. Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19/(5) ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin 6'ncı maddelerine uygun olarak, 2019 yılında yapılacak bağışlar için üst sınırın 500.000,-TL olarak belirlenmesine oybirliği ile karar verildi.
12. Şirket tarafından Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince kamuya açıklanan 2018 yılı hesap dönemine ilişkin finansal tablolarının Dipnot 15 bölümünde belirtildiği üzere Şirket'in 2018 yılı içerisinde 3. kişilerin borcunu teminen verilmiş herhangi bir teminat, rehin, ipotek ve elde edilmiş gelir veya menfaatinin bulunmadığı hususunda pay sahiplerine bilgi verildi.
13. Şirket'in 2018 yılında ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu tüm işlemlerin 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarının Dipnot 3 bölümünde

açıklandığı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesindeki kişilerle yapılan işlemlerle ilgili olarak, dolaylı hakim ortağımız Global Yatırım Holding A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olan Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş. ile Şirket arasında Sümerpark AVM dahilinde 185 m²'lik alanın kiralınmasına ilişkin 27.09.2011 tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesinin aynı şartlarla birer yıllık süreler ile uzatıldığı hususunda pay sahiplerine bilgilendirme yapılmıştır.

14. Şirket portföyünde yer alan Denizli İli Sümerpark Alışveriş Merkezi'ndeki taşınmazlarla ilgili olarak; 2018 faaliyet yılı içinde imzalanan kira sözleşmeleri ve süre uzatımına ilişkin protokoller kapsamında elde edilen kira geliri ortalamalarının metrekare başına 11,5,-TL olarak gerçekleşmesi ve bu ortalamanın 2018 yılı içinde yaşanan olumsuz olaylar, döviz kurlarındaki dalgalanmalar, mevcut piyasa durumu ve diğer olumsuz faktörler nedeniyle, 30.12.2018 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden yayınlanan değerlendirme raporunda belirlenen metrekare başına 20,-TL ortalama kira bedelinin altında kalmasına ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37'inci maddesi uyarınca pay sahiplerine bilgilendirme yapıldı.
15. Kayıtlı sermaye sistemine tabi olan Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin 2019-2023 yılları (5 yıl) için uzatılması amacıyla, Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 8'inci maddesinin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27 Mart 2019 tarih ve 12233903-340.08-E.4696 sayılı izni ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 9 Nisan 2019 tarih ve 50035491-431.02-E-00043365241 sayılı izinleri ile uygun görülen ve Toplantı Tutanağı ekinde yer alan tadil metni doğrultusunda değiştirilmesine oybirliği ile karar verildi.
16. Yönetim Kurulu Üyelerinin Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri hükümleri gereğince faaliyette bulunabilmelerine oybirliği ile karar verildi.
17. Toplantının dilek ve temenniler kısmına geçildiğinde toplantıya elektronik yolla katılan hissedar Ali Demirtaş hisse fiyatının çok düşük olduğu yönünde görüş bildirdi. Toplantıda hazır bulunan Yönetim Kurulu Başkan Vekili Serdar Kırmaz, hisse fiyatının borsanın durumu ve genel ekonomik durumdan etkilendiğini, kendilerinin yönetimi temsilen fiyatın düşük ya da yüksek olduğuna dair beyanda bulunmalarının uygun olmayabileceğini belirtti.

Yine toplantıya elektronik yolla katılan hissedar Ali Demirtaş şirketin geri alım programı açıklamamasının nedenini sordu. Toplantıda hazır bulunan Yönetim Kurulu Başkan Vekili Serdar Kırmaz, bahsi geçen programın açıklanabilmesinin şirketin finansal kaynaklarının uygunluğuna bağlı olduğunu, bilançonun tetkikinden de tespit edilebileceği üzere 2017 ve 2018 yıllarında zarar bulunduğunu, bu kapsamda şirketin hisse alım programına başlayabileceği nakit kaynağı bulunmadığını belirtti.

Gündem üzerindeki görüşmeler tamamlandığından Toplantının kapatıldığı Başkan tarafından bildirildi.
09.05.2019, 11.37

Zafer KARAKOÇ
Bakanlık Temsilcisi

Serdar KIRMAZ
Toplantı Başkanı

Selim ŞAHİN
Oy Toplama Memuru

Gözde KİTAPCI
Toplantı Yazmanı

EK – 1: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ana Sözleşme Tadil Metni

EK – 2: Madde 6'ya İlişkin Muhalefet Şerhi

EK – 3: Madde 8'e İlişkin Muhalefet Şerhi

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ANA SÖZLEŞME TADİL METNİ

ESKİ METİN	YENİ METİN
SERMAYE VE HİSSE SENETLERİ MADDE 8. Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sisteminde olup, kayıtlı sermaye tavanı 250.000.000- TL (iki yüz elli milyon Türk Lirası) dir. Bu sermaye her biri 1 Kr (Bir Kuruş) nominal değerde 25.000.000.000 (yirmi beş milyar) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavan izni, 2012-2016 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2016 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2016 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır. Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 89.100.000,-TL (seksen dokuz milyon yüzbin Türk Lirası)'dir. Bu sermayenin tamamı nakden karşılanmıştır. Şirket sermayesini temsil eden paylar hamiline yazılıdır. Halka arzdan önce Şirket paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu kapsamdaki pay devirlerinde, şirkette pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların da kurucularda aranan şartları sağlamaları zorunludur. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. İmtiyazsız paylarla yönetim kontrolünün elde edilmesi halinde ise, bu paylara sahip olan ortakların söz konusu şartları sağladıklarını tevsik edici belgeleri pay devrini takip eden 10 iş günü içinde Kurula iletmeleri zorunludur. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devrinde, imtiyazlı payları devralacak ortakların, Kurulun pay alım teklifi zorunluluğuna ilişkin hükümleri kapsamında devir sonrası, diğer ortakların paylarını satın almayı	SERMAYE VE HİSSE SENETLERİ MADDE 8. Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sisteminde olup, kayıtlı sermaye tavanı 250.000.000- TL (iki yüz elli milyon Türk Lirası) dir. Bu sermaye her biri 1 Kr (Bir Kuruş) nominal değerde 25.000.000.000 (yirmi beş milyar) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavan izni, 2019-2023 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2023 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2023 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararı ile sermaye artırımını yapamaz. Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 89.100.000,-TL (seksen dokuz milyon yüzbin Türk Lirası)'dir. Bu sermayenin tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip nakden karşılanmıştır. Şirket sermayesini temsil eden paylar hamiline yazılıdır. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların da kurucularda aranan şartları sağlamaları zorunludur. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. İmtiyazsız paylarla yönetim kontrolünün elde edilmesi halinde ise, bu paylara sahip olan ortakların söz konusu şartları sağladıklarını tevsik edici belgeleri pay devrini takip eden 10 iş günü içinde Kurula iletmeleri zorunludur. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devrinde, imtiyazlı payları devralacak ortakların, Kurulun pay alım teklifi zorunluluğuna ilişkin hükümleri kapsamında devir sonrası diğer ortakların paylarını satın almayı

sağlayacak mali güce sahip olmaları ve bu durumu tevsik etmeleri zorunludur. Bu hususta, Kurulun pay alım teklifi zorunluluğundan muafiyete ilişkin hükümleri saklıdır. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların, kurucularda aranan şartları sağlayamamaları halinde; yönetim kontrolü sağlayan paylarını, şartları sağlayamadıkları tarihten itibaren en geç üç ay içerisinde elden çıkarmaları zorunludur. Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değer in altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir. Aynı sermaye artırımını kararı sadece genel kurulda alınabilir.	sonraki dönemde, yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların, kurucularda aranan şartları sağlayamamaları halinde; yönetim kontrolü sağlayan paylarını, şartları sağlayamadıkları tarihten itibaren en geç üç ay içerisinde elden çıkarmaları zorunludur. Yönetim kurulu, 2019-2023 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya yetkilidir. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir. Aynı sermaye artırımını kararı sadece genel kurulda alınabilir.
--	---



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Ek 2

Madde No

Katılımcı

Pay Sahibi

Muhalefet Şerhi

6

ALİ DEMİRTAŞ

ALİ DEMİRTAŞ

bağımsız yönetim kurulu üyesini ibra etmiyorum bireysel yatırımcıların hakkını savunmuyr.



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Ek 3

Madde No

Katılımcı

Pay Sahibi

Muhalefet Şerhi

8

ALİ DEMİRTAŞ

ALİ DEMİRTAŞ

aldıkları ücreti hak etmediklerini düşünerek ret veriyor ve tutanaklara işlenmesini
rica ederim