

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ'NİN
14.05.2020 TARİHİNDE YAPILAN 2019 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI
TUTANAĞI

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2019 yılına ait olağan genel kurul toplantısı 14.05.2020 tarihinde, Saat:14:00'de İkitelli OSB Mahallesi 10.Cadde 34Portall Plaza No:7D/18 Başakşehir/İstanbul adresindeki 34Portall Plaza Konferans Salonu'nda, İstanbul İl Ticaret Müdürlüğü'nün 13/05/2020 tarih ve 54360329 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Aysun Arasoğlu'nun gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davetin; kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü gibi gündemi de ihtiva edecek şekilde, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 16/04/2020 tarih ve 10060 sayılı nüshasında ilan edildiği, ayrıca 13/04/2020 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesi ve Elektronik Genel Kurul Sistemi(EGKS)'de kapsamında gerekli duyuruların yasa ve yönetmeliklerde öngörüldüğü şekilde süresinde ilan edildiği, hazır bulunanlar listesinin tetkikinde, 364.000.000 TL ve 364.000.000 adet itibari değerli şirket paylarından; 2,456 adet payın asaleten, 278.488.989,174 adet payın vekaleten ve 14.149.264 adet payın tevdi eden temsilcileri tarafından olmak üzere toplam 292.638.255,63 adet payın temsil edildiği ve böylece gerek Kanun gerekse esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine;

Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Prof.Dr.Ali ALP tarafından yapılan açılış konuşmasını müteakip, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin "Pay Sahipleri" ile ilgili bölümünde yer alan ilkeler çerçevesinde, Genel Kurul'da kullanılacak toplam oy adedi, sahip oldukları imtiyazlar ve oy kullanma prosedürünü içeren Bilgilendirme Dökümanı hakkında ortaklara bilgi verildi. Takiben toplantı, Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Prof.Dr.Ali ALP tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçildi.

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması.

Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması için teklifler alındı, Okay AYRAN tarafından verilen önergede Toplantı Başkanlığı'na Mahmut KARABIYIK'ın önerildiği görüldü. Başkaca önerge olmadığı anlaşıldı, önerge oylandı, Toplantı Başkanlığı'na Mahmut KARABIYIK'ın seçilmesine, 1,00 adet ret oyuna karşılık, 292.638.254,63 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabulüne karar verildi.

Mahmut KARABIYIK söz aldı. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmeliğin 14.Maddesi çerçevesinde gündemin yoğun olması nedeni ile tutanak yazmanı olarak Talip ARAS, oy toplama memuru olarak da Hilal YILDIZ ÇELİK'i görevlendirdiğini açıkladı.

2. Genel Kurul Toplantı Tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi.

Genel Kurul Toplantı Tutanağının Genel Kurul adına Toplantı Başkanlığı'nca imzalanması ve bununla yetinilmesi için yetki verilmesine, 1,00 adet ret oyuna karşılık, 292.638.254,63 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabulüne karar verildi.

3. 2019 faaliyet yılına ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi.

2019 yılı faaliyetlerine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Rüstem GÜNEY tarafından okundu ve müzakere edildi. Söz alan olmadı.

4. 2019 faaliyet yılına ilişkin Bağımsız Denetim Şirketi Raporu'nun okunması.

2019 yılı Bağımsız Dış Denetim Şirketi PWC BAĞIMSIZ DENETİM VE SMMM A.Ş.'nin rapor özeti Sorumlu Denetçi Burak ÖZPOYRAZ tarafından okundu müzakereye geçildi. Söz alan olmadı.

5. 2019 faaliyet yılı Finansal Tablolarının okunması, müzakeresi ve onaya sunulması.

Şirketin Finansal Tabloları okundu ve müzakereye geçildi, söz alan olmadı. Yapılan oylama sonucunda, finansal tablolar 486.593 adet ret oyuna karşılık 292.151.302,63 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabul edildi.

6. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2019 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri.

Yönetim Kurulu Üyelerinin 2019 yılı faaliyetlerinden dolayı ibrasına geçildi. (Yönetim Kurulu üyelerinden Ahmet Akbalık ile Urfi Akbalık'ın toplam 268.157.339,84 adet oyu oylamada dikkate alınmadı ve kendi ibralarında oy kullanmadılar.) Yapılan oylama sonucunda Yönetim Kurulu üyelerinin 1.177.879,0 adet ret oyuna karşılık, 23.303.036,79 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile ibra edildi.

7. Yönetim Kurulu'nun 2020 yılı hesap dönemi kar dağıtımına ilişkin önerisinin okunması, görüşülmesi ve onaya sunulması.

Şirketin Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2019 tarihi itibarıyla oluşan sırasıyla 311.378.318 TL ve 235.106.206,84 TL Net Dönem Karı'ndan, yasal kayıtlara göre hesaplanan 11.755.310,34 TL Genel Kanuni Yedek Akçe'nin ayrılmasından sonra; Net Dağıtılabilir Dönem Karı SPK mevzuatına göre 299.623.007,66 TL, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlar çerçevesinde ise 223.350.896,50 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin geliştirmekte olduğu projeler ile yeni yatırımlara kaynak ayrılmasının planlanması ve büyüme politikaları doğrultusunda 2019 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılmasına 1,00 adet ret oyuna karşılık, 292.638.254,63 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabulüne karar verildi.

8. Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan alınan izinler çerçevesinde, Şirket Esas Sözleşmesinde yapılan değişikliklerin onaya sunulması.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu, Görev Süresi ve Görev Taksimi" başlıklı 13. Maddesi ve "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15. Maddesinin değişikliğine ilişkin tadil tasarısının Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05.05.2020 tarihli yazısı ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret

Genel Müdürlüğü'nün 11.05.2020 tarihli yazısıyla onayladığı görüldü. Yapılan oylama sonucunda, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 13. Ve 15. maddelerinin, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nce onaylandığı ekli şekilde değiştirilmesine 1,00 adet ret oyuna karşılık, 292.638.254,63 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabulüne karar verildi.

9. 02.05.2019 tarihli Genel Kurul Toplantısı ile görev süresi 1 yıl olarak belirlenen; ancak bu süre dolmadan görevinden ayrılan bağımsız yönetim kurulu üyesi yerine, TTK'nun 363.maddesi uyarınca atanan Oğuz Satıcı'nın Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliğinin onaya sunulması.

02.05.2019 tarihli Genel Kurul Toplantısı ile görev süresi 1 yıl olarak belirlenen; ancak bu süre dolmadan görevinden ayrılan bağımsız yönetim kurulu üyesi yerine, TTK'nun 363.maddesi uyarınca atanan Oğuz Satıcı'nın Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliğinin 773.934 adet ret oyuna karşılık, 291.864.321,63 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabulüne karar verildi.

10. Görev süreleri dolmuş bulunan Yönetim Kurulu Üyelerinin tekrar seçilmeleri veya değiştirilmeleri ve görev süresinin tayini.

Şirketin 25.05.2017 ve 02.05.2019 tarihli Olağan Genel Kurul toplantılarında seçilen yönetim kurulu üyelerinin görev sürelerinin dolması sebebiyle yönetim kurulu üyelikleri için önerilerin toplanmasına geçildi. Yapılan inceleme sonucunda Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8. Maddesi çerçevesinde (A) Grubu pay sahibi tarafından Yönetim Kurulu Üyeliklerine (3) yıl Ahmet AKBALIK ve Ürfi AKBALIK; (1) yıl süreyle görev yapmak için Prof. Dr. D.Ali ALP ve Hadiye TAŞKIN'ın aday gösterildiği; SPK'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.5.1'nci maddesi düzenlemesi çerçevesinde Aday Gösterme Komitesi yerine görev yapan Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 2020-03 ve 2020-04 sayılı kararları sonucu Yönetim Kurulu'nun 13.04.2020 ve 13.05.2020 tarihli toplantılarında Prof.Dr. Saim KILIÇ, Oğuz SATICI ve Melda BAYRAKTAROĞLU'nun Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine aday gösterilmesine karar verildiği anlaşıldı. Başkaca aday olan ya da aday gösteren olmadı.

Yapılan oylama sonucunda;

Ahmet AKBALIK ve Ürfi AKBALIK (3) yıl; Prof.Dr. D.Ali ALP ve Hadiye TAŞKIN'ın (1) yıl süreyle görev yapmak üzere; Yönetim Kurulu Üyeliklerine, Prof.Dr. Saim , Oğuz SATICI ve Melda BAYRAKTAROĞLU'nun ise (1) yıl süreyle görev yapmak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine tekrar seçilmelerine 14.149.265 adet ret oyuna karşılık, 278.488.990,63 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabulüne karar verildi.

11. Yönetim Kurulu üyelerinin huzur hakkının tespiti.

Okay AYRAN tarafından verilen önerge doğrultusunda, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 5.500 TL huzur hakkı ödemesi yapılmasına, diğer Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerine herhangi bir ödeme yapılmamasına 11.777.223 ret oyuna karşılık 280.861.032,63 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabulüne karar verildi.

12. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde 2020 yılı için Yönetim Kurulunca yapılan Bağımsız Denetim Şirketi seçiminin görüşülmesi ve onaya sunulması.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Sermaye Piyasası Bağımsız Dış Denetleme Hakkında Yönetmelik gereği Yönetim Kurulu tarafından yapılan bağımsız denetleme şirketi seçimi konusu görüşüldü. Denetimden Sorumlu Komite'nin önerisi ve Yönetim Kurulu'nun 04/05/2020 tarihli kararı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 339. Maddesi uyarınca şirketin 2020 yılı hesap dönemindeki finansal tablolarının denetlenmesi ve bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamında diğer faaliyetleri yürütmek üzere PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.'nin seçilmesine karar verildiği anlaşılmakla, alınan kararın oylamasına geçildi. Yapılan oylama sonucunda Yönetim Kurulu Kararının onaylanmasına 14.149.265 adet ret oyuna karşılık 278.488.990,63 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabulüne karar verildi.

13. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ilişkili taraflarla 2019 yılı içerisinde yapılan işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi.

2019 yılında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemlerine ilişkin olarak, 31.12.2019 tarihli Konsolide Olmayan Finansal Tablo 24 nolu dipnotunda da ilişkili taraf işlemleri tablosu ve işlem açıklamalarına ilişkin olarak;

- Aktay Otel İşletmeleri'den Ela Hotel'e ilişkin elde edilen kira rakamı,
- İnt-er Yapı'dan ÖYZ Adi Ortaklığı'nın Büyükyalı projeleri ile ilgili alınan hizmet,
- Özak Global Holding'den alınan personel, servis vs. hizmet alımları,
- Akyön Tesis Yönetimi'nden alınan proje yönetim ve boş alan aidatlarına ilişkin hizmet alımı,
- Özak Tekstil'den elde edilen merkez ofis kira geliri ve köprü kredi masrafları konularında bilgi verildi.

Ayrıca Şirketin finansal kapasitesinin güçlendirilmesi ve önümüzdeki dönemde doğabilecek yatırım fırsatlarının anında değerlendirilmesi amacıyla, ana ortak Ahmet Akbalık'tan edinilen borç hakkında bilgi verildi.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "II-17.1" sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" 10. Maddesi kapsamında 2019 yılında ilişkili taraflar ile gerçekleştirilen ve;

- hizmet alışlarında satışların maliyetine oranı,
- hizmet satışlarında ise hasılat tutarına oranı,

%10 sınırını aşan işlemler hakkında İlişkili Taraf İşlemleri raporu düzenlendiği ve raporun sonuç bölümünün KAP'ta açıklandığı konusunda genel kurula bilgi verildi.

İlişkili taraf işlemleri kapsamında;

2020 yılında Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile Ela Hotel'in işletilmesine ilişkin elde edilen kira gelirlerinin ve İnter Yapı İnş.Tur.A.Ş. ile yeni projelerimize ilişkin oluşacak hizmet alımı işlemlerin %10 sınırını aşacağı öngörüldüğü konusu Genel Kurul'un bilgilerine sunuldu.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ'inin 37.maddesi kapsamında 2019 yılında; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklara ilişkin alım satım, kiralama işlemlerinin tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirildiği konusunda bilgi verildi. Şirketin portföyündeki varlıklardan Ela Quality Resort Hotel'in ise 2019 yılı kira gelirinin ekspertiz değerinden daha düşük gerçekleşmesinin sebebi Genel Kurul'un bilgilerine sunuldu.

15. 2019 yılı içinde üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin ve ipotekler ve elde edilen gelir veya menfaatler hakkında ortakların bilgilendirilmesi.

Şirket tarafından 2019 yılı içinde 3.kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmediği konusu ortakların bilgisine sunuldu.

16. 2019 yılı içinde yapılan bağış ve yardımlar hakkında ortaklara bilgi sunulması ve 2020 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi.

2019 yılı içinde Şirket tarafından bağış ve yardım yapılmadığı konusunda Genel Kurul'a bilgi verildi ve 2020 yılında yapılabilecek bağış ve yardımlar için üst sınır olarak 500.000 TL belirlenmesi konusunda Okay AYRAN'ın önergesi onaya sunuldu ve 14.149.265 adet ret oyuna karşılık 278.488.990,63 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabul edildi.

17. Geri alım işlemleri hakkında ortaklara bilgi verilmesi.

15.01.2019 tarihli Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden, 11-12 Mart 2019 tarihlerinde 2,20-2,32 TL fiyat aralığından, sermayenin %0,6'sına denk gelen toplam 1.500.726 adet payın geri alınımının yapıldığı, işlemlerin toplam tutarının 3.364.272,20 TL olarak gerçekleştiği, 17.07.2019 tarihinde %45,6 oranında gerçekleşen bedelsiz sermaye artırımı sonrasında geri alınan payların 2.185.057 adede/nominal tutara yükseldiği, geri alım sürecinin devam ettiği ve geri alınan paylardan henüz satılan pay olmadığı Genel Kurul'un bilgilerine sunuldu.

18. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi.

Gündem maddesi müzakereye açıldı, söz alan olmadı, oylamaya geçildi. Türk Ticaret Kanunu'nun 395.-396. maddeleri gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri'ne Şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu nevi işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda izin verilmesine 2.372.043 adet ret oyuna karşılık 290.266.212,63 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabulüne karar verildi.

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

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6.maddesi kapsamında Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket dışında aldığı görevler Genel Kurul'un bilgilerine sunuldu.

20. Dilek, temenniler ve kapanış.

Dilek ve temennilerde söz alan olmadı. Gündemde konuşulacak başka bir konu kalmadığından Genel kurul toplantısına son verildi.

Toplantı Başkanı
Mahmut KARABIYIK

Bakanlık Temsilcisi
Aysun ARASOĞLU

Oy Toplama Memuru
Hilal YILDIZ ÇELİK

Tutanak Yazmanı
Talip ARAS