

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ'NİN
08.06.2021 TARİHİNDE YAPILAN 2020 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI
TUTANAĞI

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2020 yılına ait olağan genel kurul toplantısı 08.06.2021 tarihinde, Saat:14:00'te Kazlıçeşme Mahallesi Kennedy Caddesi No:52C Büyükyalı-Zeytinburnu/İstanbul adresindeki Büyükyalı Sergi Alanı'nda, İstanbul İl Ticaret Müdürlüğü'nün 07/06/2021 tarih ve 64482760 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Mustafa Kendi'nin gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davetin; kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü gibi gündemi de ihtiva edecek şekilde, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 11/05/2021 tarih ve 10327 sayılı nüshasında ilan edildiği, ayrıca 07/05/2020 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; 794.717,522 adet payın asaleten, 279.709.004,255 adet payın vekaleten ve 842.962 adet payın tevdi eden temsilcileri tarafından olmak üzere toplam 281.346.413,777 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 kullanılabilecek toplam oy adedi, sahip oldukları imtiyazlar ve oy kullanma prosedürünü içeren Bilgilendirme Dokümanı hakkında ortaklara bilgi verildi. Pwc Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.'yi temsilen Kaan AKAN'ın hazır olduğu görüldü. 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, oy birliği ile kabulüne karar verildi.

Mahmut KARABIYIK söz aldı. Ticaret Bakanlığı tarafından Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmeliğin 14.Maddesi çerçevesinde gündemin yoğun olması nedeni ile tutanak yazmanı olarak Talip ARAS, oy toplama memuru olarak da Turgay ARBAK'ı 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, oy birliği ile kabulüne karar verildi.

3. 2020 faaliyet yılına ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi.

2020 yılı faaliyetlerine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Turgay ARBAK tarafından okundu ve müzakere edildi. Söz alan olmadı.

4. 2020 faaliyet yılına ilişkin Bağımsız Denetim Şirketi Raporu'nun okunması.

2020 yılı Bağımsız Dış Denetim Şirketi PWC BAĞIMSIZ DENETİM VE SMMM A.Ş.'nin rapor özeti Sorumlu Denetçi Burak ÖZPOYRAZ'ı temsilen Kaan AKAN tarafından okundu müzakereye geçildi. Söz alan olmadı.

5. 2020 faaliyet yılı Finansal Tablolarının okunması, müzakeresi ve onaya sunulması.

Şirketin Finansal Tabloları okundu ve müzakereye geçildi.

Hamza İL söz aldı: "Yönetim Kurulu'nun temettü dağıtılmamasına ilişkin önerisine katılmıyoruz. Şirket yatırımları bahane edilerek temettü dağıtılmaması halinde ortakların 10-15 yıl daha temettü alması imkânsız gibi görülmektedir. Temettü dağıtılmaması bir yana şirket finansalları müsait olmasına rağmen bedelsiz hisse senedi verilmemesi de yanlıştır. Ben şirketin dağıtılabılır karının %20 oranında kar dağıtımını öneriyorum. Mali tabloların, bilanço ve şirket performansının çok iyi olmasına rağmen şirketin hisse performansı iyi değildir. Hisse senedinin borsa performansının iyileştirilmesi için kar dağıtımı ve bedelsiz sermaye artırımı yapılması düşünülebilir. Siz neden yapmıyorsunuz? Ayrıca şirket hisse geri alımı yapması gerekir. Kayırlarda 1.3 trilyon stok vardır. Bu stokun kaynağı Büyükyalı Konutları mıdır? Büyükyalı projesinde toplam ne kadar konut vardır? Bunların satılmayanı ne kadardır? Konsolide gelir tablosu ile solo gelir tablosu arasındaki farkın kaynağı nedir?" dedi. Ayrıca "Gündeme madde ilavesine ilişkin ortaklara herhangi bir soru sorulmadı." dedi.

Toplantı Başkanı ve Bakanlık Temsilcisi söz aldı. Türk Ticaret Kanunu'nun 416. Maddesi ile gündeme bağlılık ilkesi, yönetmelik hükümleri birlikte değerlendirildiğinde %100 nisabın oluşmadığı durumlarda usulüne uygun talep olsa bile gündeme madde ilavesinin mümkün olmadığı, esas itibarıyla usulüne uygun bir talebin de bulunmadığı hususunda Genel Kurul'a bilgi verildi.

Sorulan soruya cevap vermek üzere Prof.Dr.Ali ALP söz aldı. "Kar dağıtımı ile bedelsiz sermaye artırımı ile ilgili ortakların görüşlerinin tamamının dikkatlice not alındığı belirtti. Fatih KERESTECİ söz aldı. Mali tablolardaki stokun Büyükyalı projesinden kaynaklandığını, projede yaklaşık 1.500 konut bulunduğunu, bunların 930'unun satıldığını, 850'sinin de alıcılarına teslim edildiğini açıkladı. Rüstem GÜNEY söz aldı. Konsolide mali tablolarla solo mali tablolar arasındaki farkın otel değerlemesi ile ilgili olduğunu ifade etti. Başkaca söz alan olmadı ve oylamaya geçildi.

Yapılan oylama sonucunda, finansal tabloların onaylanmasını oy birliği ile kabul edildi.

6. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2020 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri.

Yönetim Kurulu Üyelerinin 2020 yılı faaliyetlerinden dolayı ibrasına geçildi. (Yönetim Kurulu üyelerinden Ahmet Akbalık ile Ürfi Akbalık'ın toplam 273.112.121,65 adet oyu oylamada dikkate alınmadı ve kendi ibralarında oy kullanmadılar.) Yapılan oylama sonucunda Yönetim Kurulu üyelerinin ibrasına oy birliği ile kabul edildi.

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

"Yönetim Kurulu"nın

"Şirketin Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2020 tarihi itibarıyla oluşan sırasıyla 617.541.014,00 TL ve 255.171.538,18 TL Net Dönem Karı'ndan, yasal kayıtlara göre hesaplanan 12.758.576,91 TL Genel Kanuni Yedek Akçe'nin ayrılmasından sonra; Net Dağıtılabilir Dönem Karı SPK mevzuatına göre 604.782.437,09 TL, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlar çerçevesinde ise 242.412.961,27 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin geliştirmekte olduğu projeler ile yeni yatırımlara kaynak ayrılmasının planlanması ve büyüme politikaları doğrultusunda 2020 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılması"nın teklif edildiği görüldü.

Hamza İL söz aldı. Yönetim Kurulu'nun temettü dağıtılmamasına ilişkin görüşüne katılmıyoruz. Bu gidişle 10-15 yıl temettü göremeyiz. Şirketin yatırımları temettü dağıtılmamasının gerekçesi olamaz. Şirketin temettü dağıtımına ilişkin ilkeleri yok mudur? Ben dağıtılabilir karın %20 oranında temettü dağıtılmasını öneriyorum.dedi.

Gökhan ÖZEN söz aldı. Sizin temettü politikanız yok mudur? Şirketin özsermayesi yatırımları karşılamaya yeterlidir. Pandemi döneminde herkesin paraya ihtiyacı var. 20 milyon temettü dağıtılsa şirket batır mı? Bedelsiz hisse neden verilmemektedir? Ben de Hamza İL Bey'e katılıyorum. En az %20 oranında kar dağıtılmasını öneriyorum dedi.

Coşkun NEYİŞ söz aldı. Bedelsiz hisse verilmesi ve %20 oranında kar dağıtılması tekliflerine ben de katılıyorum. Şirket Küçük yatırımcısını da koruması gerekir dedi.

Erdal KOBAL söz aldı. Şirket neden kar payı dağıtmıyor? %20 oranında kar dağıtımı yapılmasını öneriyorum.

Ahmet YİĞİT söz aldı. Hisse senedi %22 oranında değer kaybetti. Önlem alınmasını istiyorum dedi.

Öneriler ayrı ayrı oylandı. Yönetim Kurulu'nun önerisi oylandı. 794.717,522 red oyuna karşılık 280.551.696,255 kabul oyu aldı.

Pay sahiplerinden Hamza İL ve Erdal Kobal %20'lik kar payı dağıtılmasına yönelik önerinin oylamasına geçildi. Öneri 3.162.663,341 kabul oyuna karşılık 280.553.196,255 red oyu aldı ve toplantı başkanı Yönetim Kurulu tarafından yapılan önerinin oy çokluğu ile kabul edildiğini açıkladı.

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

Şirketin 14.05.2020 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında seçilen yönetim kurulu üyelerinden görev süreleri dolmaları sebebiyle yönetim kurulu üyelikleri için önerilerin toplanmasına geçildi. Yapılan inceleme sonucunda Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8. Maddesi çerçevesinde (1) yıl süreyle görev yapmak için Prof. Dr. D.Ali ALP ve Hadiye TAŞKIN'ın aday gösterildiği; SPK'nın 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 2021-03 sayılı kararı sonucu Yönetim Kurulu'nun 07.05.2021 tarihli toplantısında 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;

Prof.Dr. D.Ali ALP ve Hadiye TAŞKIN'ın (1) yıl süreyle görev yapmak üzere; Yönetim Kurulu Üyeliklerine, Prof.Dr. Saim Kılıç, Oğuz SATICI ve Melda BAYRAKTAROĞLU'nun ise (1) yıl süreyle görev yapmak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine tekrar seçilmelerine 773.441 adet ret oyuna karşılık, 280.573.002,777 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabulüne karar verildi.

9. Yönetim Kurulu üyelerinin huzur hakkının tespiti.

Okay AYRAN tarafından verilen önerge doğrultusunda, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 7.000 TL huzur hakkı ödemesi yapılmasına, diğer Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerine herhangi bir ödeme yapılmamasına 823.665 red oyuna karşılık 280.522.748,777 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabulüne karar verildi.

10. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde 2021 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 29/04/2021 tarihli kararı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 339. Maddesi uyarınca şirketin 2021 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 331.924 adet ret oyuna karşılık 281.014.489,777adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabulüne karar verildi.

11. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ilişkili taraflarla 2020 yılı içerisinde yapılan işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi.

2020 yılında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemlerine ilişkin olarak, 31.12.2020 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 Özak Göktürk projesi ve 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 2020 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;

2021 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.

12. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Tebliği'nin 37.maddesi uyarınca pay sahiplerine bilgi verilmesi.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37.maddesi kapsamında 2020 yılında; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklara ilişkin alım satım, kiralama işlemlerinin tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirildiği konusunda bilgi verildi.

13. 2020 yılı içinde üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin ve ipotekler ve elde edilen gelir veya menfaatler hakkında ortakların bilgilendirilmesi.

Şirket tarafından 2020 yılı içinde 3.kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmediği konusu ortakların bilgisine sunuldu.

14. 2020 yılı içinde yapılan bağış ve yardımlar hakkında ortaklara bilgi sunulması ve 2021 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi.

2020 yılı içinde Şirket tarafından bağış ve yardım yapılmadığı konusunda Genel Kurul'a bilgi verildi ve 2021 yılında yapılabilecek bağış ve yardımlar için üst sınır olarak 500.000 TL belirlenmesi konusunda Okay AYRAN'ın önergesi onaya sunuldu ve 714.339 adet ret oyuna karşılık 280.632.074,777 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabul edildi.

15. 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 26.251 adet ret oyuna karşılık 281.320.162,777 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabulüne karar verildi.

16. 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.

17. Dilek, temenniler ve kapanış.

Dilek ve temennilerde söz alan olmadı. Gündemde konuşulacak başka bir konu kalmadığından Genel kurul toplantısına saat 15:30'da son verildi.

İşbu toplantı mahalinde 5 nüsha olarak düzenlendi, okundu ve imzalandı. 16:15 Zeytinburnu-İstanbul

Toplantı Başkanı
Mahmut KARABIYIK

Bakanlık Temsilcisi
Mustafa KENDİ

Oy Toplama Memuru
Turgay ARBAK

Tutanak Yazmanı
Talip ARAS