

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ'NİN
26.04.2022 TARİHİNDE YAPILAN 2021 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI
TUTANAĞI

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2021 yılına ait olağan genel kurul toplantısı 26.04.2022 tarihinde, Saat:14:00'te Kazlıçeşme Mahallesi Kennedy Caddesi No:52C Büyükyalı-Zeytinburnu/İstanbul adresindeki Büyükyalı Sergi Alanı'nda, İstanbul İl Ticaret Müdürlüğü'nün 25.04.2022 tarih ve 74135353 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Feyyaz BAL'ın gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davetin; kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü gibi gündemi de ihtiva edecek şekilde, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 04/04/2022 tarih ve 10551 sayılı nüshasında ilan edildiği, ayrıca 29/03/2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesi ve Elektronik Genel Kurul Sistemi (EGKS) 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; 289.967,456 adet payın asaleten, 279.709.004,255 adet payın vekaleten ve 5.165.174 adet payın tevdi eden temsilcileri tarafından olmak üzere toplam 285.164.145,711 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 Ömer ÇALIŞKAN'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. 2021 faaliyet yılına ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi.

2021 yılı faaliyetlerine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, M. Fatih KERESTECİ tarafından okundu ve müzakere edildi. Söz alan olmadı.

4. 2021 faaliyet yılına ilişkin Bağımsız Denetim Şirketi Raporu'nun okunması.

2021 yılı Bağımsız Dış Denetim Şirketi PWC BAĞIMSIZ DENETİM VE SMMM A.Ş.'nin rapor özeti Sorumlu Denetçi Salim ALYANAK'ı temsilen Kaan AKAN tarafından okundu müzakereye geçildi. Söz alan olmadı.

5. 2021 faaliyet yılı Finansal Tablolarının okunması, müzakeresi ve onaya sunulması.

Şirketin Finansal Tabloları Gökhan TÜRKCÜ tarafından okundu ve müzakereye geçildi. Yapılan oylama sonucunda, finansal tabloların onaylanmasını oy birliği ile kabul edildi.

6. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2021 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri.

Yönetim Kurulu Üyelerinin 2021 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 2021 yılı hesap dönemi kar dağıtımına ilişkin önerisinin okunması, görüşülmesi ve onaya sunulması.

"Yönetim Kurulu'nun "Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2021 tarihi itibarıyla oluşan sırasıyla 2.523.894.700,00 TL ve 932.126.272,57 TL Net Dönem Karı'ndan, yasal kayıtlara göre hesaplanan 46.606.313,63 TL Genel Kanuni Yedek Akçe'nin ayrılmasından sonra; Net Dağıtılabilir Dönem Karı SPK mevzuatına göre 2.477.288.386,37 TL, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlar çerçevesinde ise 885.519.958,94 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketimizin geliştirmekte olduğu projeler ile yeni yatırımlara kaynak ayrılmasının planlanması ve büyüme politikaları doğrultusunda 2021 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılması'nın teklif edildiği görüldü.

Yönetim Kurulu'nun önerisi oylandı. Kar dağıtım teklifi oy birliği ile kabul edildi.

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

Şirketin 08.06.2021 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 Prof.Dr. Saim Kılıç'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 2022-12 sayılı kararı sonucu Yönetim Kurulu'nun 29.03.2022 tarihli toplantısında Oğuz SATICI ve Berra DOĞANER'in 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 (TCKN:52345544732) ve Prof.Dr. Saim Kılıç'ın (TCKN:74800018312) (1) yıl süreyle görev yapmak üzere; Yönetim Kurulu Üyeliklerine, Oğuz SATICI (TCKN: 14264196508) ve Berra DOĞANER'in (TCKN: 36956124040)ise (1) yıl süreyle görev yapmak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine seçilmelerine 4.817.512 adet red oyuna karşılık, 280.346.633,711 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabulüne karar verildi.

9. Yönetim Kurulu üyelerinin huzur hakkının tespiti.

Okay AYRAN tarafından verilen önerge doğrultusunda, Yönetim Kurulu Üyelerinden Prof.Dr. D.Ali ALP, Prof.Dr. Saim Kılıç, Oğuz SATICI ve Dr. Berra DOĞANER'in aylık net 8.000 TL huzur hakkı ödemesi yapılmasına, diğer Yönetim Kurulu Başkan ve Vekilene herhangi bir ödeme yapılmamasına 5.165.174 red oyuna karşılık 279.998.971,711 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabulüne karar verildi.

10. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde 2022 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 19/04/2022 tarihli kararı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 339. Maddesi uyarınca şirketin 2022 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 5.165.174 red oyuna karşılık 279.998.971,711 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabulüne karar verildi.

11. Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan alınan izinler çerçevesinde, Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde yapılan değişikliklerin onaya sunulması,

Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin ekte yer alan ve Sermaye Piyasası Kurulu ve Ticaret Bakanlığı'ndan alınan izinler çerçevesinde aynen onaylanmasına 5.067.711 red oyuna karşın 280.096.434,711 kabul ile ve oy çokluğu ile kabulüne karar verildi.

12. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ilişkili taraflarla 2021 yılı içerisinde yapılan işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi.

Gökhan TÜRKCÜ söz aldı ve hazirunu bilgilendirdi. 2021 yılında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemlerine ilişkin olarak, 31.12.2021 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 ve Ürfi Akbalık'tan edinilen borç hakkında bilgi verildi.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "II-17.1" sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" 10. Maddesi kapsamında 2021 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;

2022 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.

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

Gökhan TÜRKCÜ söz aldı ve hazirunu bilgilendirdi. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37.maddesi kapsamında 2021 yılında; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklara ilişkin alım satım, kiralama işlemlerinin tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirildiği konusunda bilgi verildi.

14. 2021 yılı içinde üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin ve ipotekler ve elde edilen gelir veya menfaatler hakkında ortakların bilgilendirilmesi.

Gökhan TÜRKCÜ söz aldı ve hazirunu bilgilendirdi. Şirket tarafından 2021 yılı içinde 3.kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmediği konusu ortakların bilgisine sunuldu.

15. 2021 yılı içinde yapılan bağış ve yardımlar hakkında ortaklara bilgi sunulması ve 2022 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi.

2021 yılı içinde Şirket tarafından bağış ve yardım yapılmadığı konusunda Genel Kurul'a bilgi verildi ve 2022 yılında yapılabilecek bağış ve yardımlar için üst sınır olarak 800.000 TL belirlenmesi konusunda Okay AYRAN'ın önergesi onaya sunuldu ve 5.041.878 adet red oyuna karşılık 280.122.267,711 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabul edildi.

16. 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 oy birliği ile kabulüne karar verildi.

17. 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.

18. Dilek, temenniler ve kapanış.

Dilek ve temennilerde söz alan olmadı. Gündemde konuşulacak başka bir konu kalmadığından Genel kurul toplantısına saat 14:50'de son verildi.

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

Toplantı Başkanı
Mahmut KARABIYIK

Bakanlık Temsilcisi
Feyyaz BAL

Oy Toplama Memuru
Ömer ÇALIŞKAN

Tutanak Yazmanı
Talip ARAS