

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ'NİN
02.05.2019 TARİHİNDE YAPILAN 2018 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI
TUTANAĞI

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2018 yılına ait olağan genel kurul toplantısı 02.05.2019 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 30/04/2019 tarih ve 90726394-431.03-E-00043965545 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 08/04/2019 tarih ve 9804 sayılı nüshasında ilan edildiği, ayrıca 02/04/2019 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, 250.000.000 TL ve 250.000.000 adet itibari değerli şirket paylarından; 3.617.935 adet payın asaleten, 190.065.077,733 adet payın vekaleten ve 7.816.334 adet payın tevdi eden temsilcileri tarafından olmak üzere toplam 201.499.336,733 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.Saim KILIÇ 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 Dökümanı hakkında ortaklara bilgi verildi. Takiben toplantı, Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Prof.Dr.Saim KILIÇ 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, toplantıya katılanların oybirliği ile 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, toplantıya katılanların oy birliği ile karar verildi.

3. 2018 faaliyet yılına ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi.

2018 yılı faaliyetlerine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Mali İşler ve Finans Direktörü İlker ÜNAL tarafından okundu ve müzakere edildi. Söz alan olmadı.

4. 2018 faaliyet yılına ilişkin Bağımsız Denetim Şirketi Raporu'nun okunması.

2018 yılı Bağımsız Dış Denetim Şirketi PWC BAĞIMSIZ DENETİM VE SMMM A.Ş.'nin rapor özeti Sorumlu Denetçi Kaan Akan tarafından okundu müzakereye geçildi. Söz alan olmadı.

5. 2018 faaliyet yılı Finansal Tablolarının okunması, müzakeresi ve onaya sunulması.

Şirketin Finansal Tabloları okundu ve müzakereye geçildi, söz alan olmadı. Yapılan oylama sonucunda, finansal tablolar 228.779 adet ret oyuna karşılık 201.270.557,733 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabul edildi.

6. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2018 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri.

Yönetim Kurulu Üyelerinin 2018 yılı faaliyetlerinden dolayı ibrasına geçildi. (Yönetim Kurulu üyelerinden Ahmet Akbalık ile Ürfi Akbalık'ın toplam 182.969.164,725 adet oyu oylamada dikkate alınmadı ve kendi ibralarında oy kullanmadılar.) Yapılan oylama sonucunda Yönetim Kurulu üyelerinin 228.779 adet ret oyuna karşılık, 18.301.393,00/ adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile ibra edildi.

7. Yönetim Kurulu'nun 2018 yılı hesap dönemi kar dağıtımına ilişkin önerisinin okunması, görüşülmesi ve onaya sunulması.

Şirketin Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2018 tarihi itibarıyla oluşan sırasıyla 234.955.963,00 TL ve 120.065.079,34 TL net dönem karlarından mevzuat gereği yapılan indirimlerden sonra ulaşılan net dağıtılabılır dönem karından, Şirket kar dağıtım politikası ve esas sözleşmesi kapsamında ve kar dağıtım tablosuna uygun şekilde; çıkarılmış sermayenin %45,6'sı oranında 114.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına, bu işlemlerin sürecinin ve zamanının Yönetim Kurulu tarafından belirlenmesine, kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına alınmasına oy birliği ile karar verildi.

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

Şirketin 25.05.2017 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 3 yıl için seçilen Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'ın görev sürelerinin devam ettiği, diğer yönetim kurulu üyelerinin ise görev sürelerinin 17.05.2019 tarihinde dolacağından, Görev süreleri dolacak olan yönetim kurulu üyelikleri için önergelerin toplanmasına geçildi. Yapılan inceleme sonucunda Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8. Maddesi çerçevesinde (A) Grubu pay sahibi tarafından Yönetim Kurulu Üyeliklerine (1) yıl süreyle görev yapmak için Prof. Dr. D.Ali ALP ve Oğuz SATICI'nın 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 2019-02 sayılı kararı sonucu Yönetim Kurulu'nun 02.04.2019 tarihli toplantısında Prof.Dr. Saim KILIÇ ile Abdurrahman BİLGİÇ'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 ve Oğuz SATICI'nın (1) yıl süreyle görev yapmak üzere; Yönetim Kurulu Üyeliklerine, Prof.Dr. Saim KILIÇ ve Abdurrahman BİLGİÇ'in ise (1) yıl süreyle görev yapmak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine tekrar seçilmelerine 7.816.334 adet ret oyuna karşılık, 193.683.002,733 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 5.000 TL huzur hakkı ödemesi yapılmasına, diğer Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerine herhangi bir ödeme yapılmamasına 6.489.162 ret oyuna karşılık 195.010.174,733 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabulüne karar verildi.

10. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde 2019 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 29/04/2019 tarihli kararı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 339. Maddesi uyarınca şirketin 2019 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 7.816.334 adet ret oyuna karşılık 193.683.002,733 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabulüne karar verildi.

11. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ilişkili taraflarla 2018 yılı içerisinde yapılan işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi.

2018 yılında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemlerine ilişkin olarak, 31.12.2018 tarihli Konsolide Olmayan Finansal Tablo 16 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 176.912.998 TL karşılığı borç hakkında bilgi verildi.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "II-17.1" sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" 10. Maddesi kapsamında 2018 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;

2019 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 2018 yılında; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklara ilişkin alım satım, kiralama işlemlerinin tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirildiği konusunda bilgi verildi. Ayrıca 2019 yılında Şirketin ortağı olduğu Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı tarafından "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" kapsamında geliştirilen Büyükyalı Projesi'nden, C Blok ve T2 Bloкта yer alan 10 adet bağımsız bölümün Şirket Özak GYO tarafından KDV dahil 80.000.000 TL bedelle satın alındığı konusu Genel Kurul'un bilgilerine sunuldu.

13. 2018 yılı içinde üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin ve ipotekler ve elde edilen gelir veya menfaatler hakkında ortakların bilgilendirilmesi.

Şirket tarafından 2018 yılı içinde 3.kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmediği konusu ortakların bilgisine sunuldu.

14. 2018 yılı içinde yapılan bağış ve yardımlar hakkında ortaklara bilgi sunulması ve 2019 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi.

2018 yılı içinde Şirket tarafından bağış ve yardım yapılmadığı konusunda Genel Kurul'a bilgi verildi ve 2019 yılında yapılabilecek bağış ve yardımlar için üst sınır olarak 500.000 TL belirlenmesi konusunda Okay AYRAN'ın önergesi onaya sunuldu ve 7.816.334 adet ret oyuna karşılık 193.683.002.733adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabul edildi.

15. 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 alımının yapıldığı, işlemlerin toplam tutarının 3.364.272,20 TL olarak gerçekleştiği, geri alım sürecinin devam ettiği ve geri alınan paylardan henüz satılan pay olmadığı Genel Kurul'un bilgilerine sunuldu.

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 1.327.172 adet ret oyuna karşılık 200.172.164,733 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu 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 son verildi.

Toplantı Başkanı
Mahmut KARABIYIK

Bakanlık Temsilcisi
Aysun ARASOĞLU

Oy Toplama Memuru
Hilal YILDIZ ÇELİK

Tutanak Yazmanı
Talin ARAS

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI Oy Sonuç Raporu

Gündem No	İmtiyaz Katsayısı	Fiziki Kabul	Fiziki Ret	Elektronik Kabul	Elektronik Ret	Toplam Kabul	Toplam Ret	Sonuç
1	1	193.683.002,733	0	7.816.334	0	201.499.336,733	0	KABUL
2	1	193.683.002,733	0	7.816.334	0	201.499.336,733	0	KABUL
3	1	193.683.002,733	0	7.587.555	228.779	201.270.557,733	228.779	KABUL
4	1	193.683.002,733	0	7.587.555	228.779	201.270.557,733	228.779	KABUL
5	1	193.683.002,733	0	7.587.555	228.779	201.270.557,733	228.779	KABUL
6	1	193.683.002,733	0	7.587.555	228.779	201.270.557,733	228.779	KABUL
7	1	193.683.002,733	0	7.816.334	0	201.499.336,733	0	KABUL
8	1	193.683.002,733	0	0	7.816.334	193.683.002,733	7.816.334	KABUL
9	1	193.683.002,733	0	1.327.172	6.489.162	195.010.174,733	6.489.162	KABUL
10	1	193.683.002,733	0	0	7.816.334	193.683.002,733	7.816.334	KABUL
11	1	193.683.002,733	0	1.327.172	6.489.162	195.010.174,733	6.489.162	KABUL
12	1	193.683.002,733	0	1.327.172	6.489.162	195.010.174,733	6.489.162	KABUL
13	1	193.683.002,733	0	1.327.172	6.489.162	195.010.174,733	6.489.162	KABUL
14	1	193.683.002,733	0	0	7.816.334	193.683.002,733	7.816.334	KABUL
15	1	193.683.002,733	0	1.327.172	6.489.162	195.010.174,733	6.489.162	KABUL
16	1	193.683.002,733	0	6.489.162	1.327.172	200.172.164,733	1.327.172	KABUL
17	1	193.683.002,733	0	1.327.172	6.489.162	195.010.174,733	6.489.162	KABUL
18	1	193.683.002,733	0	1.327.172	6.489.162	195.010.174,733	6.489.162	KABUL