

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 15.11.2013 TARİHİNDE YAPILAN

OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 15.11.2013 tarihinde, saat 14:00'de İkitelli OSB Mah., Özak Caddesi, 34Portall Plaza, No:1D18, Başakşehir/ İstanbul adresinde, İstanbul İl Gümrük ve Ticaret Müdürlüğü'nün 14/11/2013 tarih ve 32849 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcileri Sn. Hüseyin Bakırcı ve Sn. Tuncay Çalışkan'ın gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait çağrının; kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü gibi gündemi ihtiva edecek şekilde, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 24/10/2013 tarih ve 8429 sayılı nüshasında, Posta Gazetesi'nin 24/10/2013 tarihli nüshasında ilan edildiği, ayrıca 24/10/2013 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesi ve Elektronik Genel Kurul sistemi E-MKK portalı kapsamında gerekli duyuruların toplantı ve ilan/duyuru tarihinden 21 gün önce yapıldığı, hazır bulunanlar listesinin tetkikinde, 157.000.000 TL ve 157.000.000 adet itibari değerli şirket paylarından; toplam itibari değeri 400TL ve 400 adet payın asaleten, 151.400.935,54 TL ve 151.400.935,54 adet payın vekaleten temsil edildiği ve böylece gerek Kanun gerekse esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine; Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Prof. Dr. D. 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 prosedürü hakkında ortaklara bilgi verildi. Takiben toplantı, Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Prof. Dr. D. Ali Alp tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçildi.

1-Divan Heyetinin oluşturulması için teklifler alındı, Yönetim Kurulu üyesi Tamer Eyerci tarafından verilen önergede toplantı başkanlığına Mahmut Karabıyık, oy toplama memurluğuna Tamer Eyerci ve Tutanak Yazmanlığına Okay Ayran'ın önerildiği görüldü. Başkaca önerge olmadığı anlaşıldı, önerge oylandı, toplantı başkanlığına Mahmut Karabıyık, oy toplama memurluğuna Tamer Eyerci ve Tutanak Yazmanlığına Okay Ayran'ın seçilmelerine oy birliği ile karar verildi.

2-Genel Kurul toplantı tutanağının Genel Kurul adına Başkanlık Divanı'nca imzalanması ve bununla yetinilmesi için yetki verilmesi hususu oylamaya açıldı, Genel Kurul toplantı tutanağının Genel Kurul adına Başkanlık Divanı'nca imzalanması ve bununla yetinilmesi için yetki verilmesi hususu oy birliği ile karar verildi.

3-2012 yılı Finansal Tablolarında yapılan hatanın düzeltilmesi sonucu oluşturulan 2012 Yılı Revize Finansal Tabloların müzakeresine geçildi. Bu konuda Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Tamer Eyerci'nin önergesi alındı, okundu. Şirketin 2012 yılı revize finansal tabloları okundu ve müzakereye açıldı. Söz alan olmadı, oylamaya geçildi. Yapılan oylama sonucunda, revize bilanço ve kâr/zarar hesapları 2000 adet olumsuz oya karşılık 151.399.335 adet oyla aynen tasdik edildi.

Aytur Aş. Hüseyin Nakışcı söz aldı. 18.05.2013 Tarihinde yapılan 2012 yılı olağan genel kurul toplantısında dile getirdiğimiz fakat kabul görmeden onaylanan bilanço ve kar zarar hesapları açmış olduğumuz iptal davasından sonra kabul görmüş ve bu nedenle de bu olağanüstü genel kurul toplantısı yapılma gereği duyulmuş ve bu sayede şirket karı 5.410.817 TL artmıştır. Bu genel kurulda da karşımıza çıkan bilanço ve kar zarar hesapları aşağıdaki 5 maddede açıklanan nedenlerle yanlıştır. Bu nedenle yanlış çıkarılmış finansal tabloların onaylanmasına açıkça muhalefet ediyoruz.

1) Özak GYO'nun İşletmeci Şirket Yapısı Hukuka Aykırıdır :

Özak GYO, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin % 95 oranında pay sahibidir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI, No: 11 Tebliği'nin 4.d hükmüne göre, işletmeci şirket,

" Ortaklık ile yaptığı bir sözleşme çerçevesinde ortaklığın mülkiyetinde bulunan veya kiralamış olduğu otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işleten şirketlerdir".

Özak GYO'nun % 95 oranında iştirak ettiği Aktay Otel İşletmeciliği A.Ş. Ela Quality Resort Otelini işletmektedir ve bu otel Özak GYO'nun mülkiyetinde değildir. Bu nedenle Aktay Otel İşletmeciliği A.Ş. Kurul tebliği anlamında bir işletmeci şirket değildir. Aktay Otel İşletmeciliği A.Ş. sözde Özak GYO'nun sahibi olduğu başka bir gayrimenkulü işletiyormuş gibi gösterilerek Ela Quality Resort Otelini işletemez. Bu tamamen kanunu dolanmak amacıyla yapılmış bir işlemdir. Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin ana sözleşmesinin Amaç ve Konu başlıklı 3. maddesine göre de şirketin tamamen turizm işletmeciliği üzerine kurulmuş bir şirket olduğu ortadadır. Yönetim kurulu Faaliyet Raporunun 8. sayfasında da Aktay Otel A.Ş. aynen aşağıdaki gibi tanımlanmıştır:

(*) Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri işletmek, kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işletirmek amacı ile kurulmuş olup, Grup'un Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Quality Resort Otel"ini Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'den kiralayarak işletmektedir.

Kurul Tebliği'nin 26.a hükmüne göre, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, "Hiç bir şekilde paylarını satın aldıkları şirketlerin sermayesine ve yönetimlerine hakim olma amacı güdemeyen ve hiç bir şirkette sermaye veya oy haklarının %5 inden fazlasına sahip olamazlar".

Bu hükme rağmen, Özak GYO, hukuken işletmeci şirket niteliğini haiz olmayan Aktay Otel İşletmeciliği A.Ş.'ye, Kurul Tebliğine aykırı biçimde iştirak etmiştir. Bu nedenle Özak GYO'nun Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin finansal tablolarını konsolideye almamasını gerektirdiğinden Özak GYO'nun konsolide finansal tabloları gerçeği yansıtmamaktadır.

2) Özak GYO Sermayesinin En Önemli Varlığında Azalma Olmuş ve Portföy Belirsiz Hale Gelmiştir :

Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'ın AKTAY A.Ş.'deki şahsi hisselerini, ÖZAK Tekstil'in ise, kendi mülkiyetindeki AKTAY A.Ş. paylarını kısmi bölünme yöntemiyle ÖZAK GYO'ya devretmesi sürecinde AKTAY ana sözleşmesinin 6 ncı maddesinde tanımlanmış olan, diğer ortakların ön alım hakkını kullanması engellendiğinden, geçersiz bir devir işlemi yapılmıştır.

24.02.2011 tarihinde Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (AKTAY) ve Özak GYO aleyhine "Davalı Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. Yönetim Kurulu'nca Ana Sözleşme'ye aykırı olarak bazı ortaklarca diğer davalıya yapılan hisse devirlerine ilişkin 14.12.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararı'nın hükümsüzlüğünün tespiti ile davalılardan Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine pay defterinde gerçekleştirilmiş olan usulsüz kaydın düzeltilerek, devir konusu 10.100.000- TL. (On Milyon Yüz Bin TL.) değerindeki 202.000 adet payın müvekkil şirket adına kaydedilmesi, bu süreçte hisse devirlerinin önlenmesi amacıyla, dava sonuçlanıncaya kadar devir konusu hisseler hakkında İhtiyati Tedbir kararı verilmesi" talebi ile dava açılmıştır. Dava sürecinde, mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilmiştir. 2011/118 E.no.lu dosya üzerinden yapılan yargılama sonunda mahkeme, 07.11.2012 tarihinde, 14.12.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararı'nın hükümsüzlüğünün tespitine ve pay defterinde, bu karar ile ilgili kaydın düzeltilmesine karar vermiştir .

Anılan mahkeme kararı sonucunda, Özak GYO'nun AKTAY'daki % 57 oranındaki payı, % 36.8'e düşmüştür. Özak GYO'nun iştirak payındaki azalma oranında malvarlığında azalma meydana gelmiştir.

Yukarıda anılan mahkeme kararı doğrultusunda, Ela Quality Resort Otel'i ni mülkiyetinde bulunduran AKTAY'daki Özak GYO payları % 20.2 oranında azalmış ve Özak GYO, AKTAY'daki çoğunluk pay sahibi niteliğini kaybetmiştir.

Bu gelişme, Özak GYO'nun malvarlığını ve portföy yapısını köklü biçimde değiştirerek olumsuz etkileyecek ve TMS 37 Karşılıklar Standardı çerçevesinde de karşılık ayrılmasını gerektirecektir. Zira söz konusu standarda göre karşılık ayrılmasını gerektirecek;

- a) Geçmiş bir hukuki olaydan kaynaklanan açık bir yükümlülüğünün bulunması,
- b) Bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının çok muhtemel olması,
- c) Yükümlülük tutarının tam ve güvenli bir biçimde tahmin edilebilir olması,

şartlarının tamamı gerçekleşmiştir. Özak GYO açısından dava kaybedilmiş ve hisselerin üzerindeki tedbir de kaldırılmamış bir durumda iken hala karşılık ayrılması Türkiye Muhasebe Standartlarına açıkça aykırılık teşkil etmektedir.

Mahkemenin verdiği bir yargı kararı olmasına rağmen, Özak GYO'nun hiçbir gelişme olmamış gibi, mahkeme kararının sonuçlarını mali tablosuna yansıtması, hukuka aykırı olduğu gibi, yatırımcıları da tümüyle yanıltıcı niteliktedir.

Özak GYO'nu kaybetmiş olduğu % 20,20 oranındaki Aktay Turizm A.Ş. hisseleri karşılığında portföy tablosu da 99.630.367,68 TL azalacaktır. Bu nedenle bilanço ve kar zarar hesapları kesinlikle gerçeği yansıtmamaktadır.

3) Özak GYO'nun Bağlı Ortaklığı Aktay Turizm A.Ş.'nin 2012 Yılı Bilanço ve Gelir Tabloları Yanlıştır :

Özak GYO'nun bağlı ortaklıklarından Aktay Turizm A.Ş.'nin 2012 yılı karı 650.559,12 TL eksik hesaplanmıştır. Aktay Turizm A.Ş.'nin 2010 yılı dönem karına ilişkin olarak ödemiş olduğu 650.559,12 TL'lik vergi 2012 yılında iade alınmıştır. İade alınan bu tutarın 2012 yılı dönem karına ilave edilmesi gerekir iken bu rakamın yedek akçelere alınması hatalı olup, bu nedenle de Aktay Turizm A.Ş.'nin 2012 yılı karı ve kar yedekleri hesabı yanlış çıkarılmıştır. Bu yanlışlık Özak GYO'nun 2012 yılı konsolide finansal tablolarını da etkileyerek bilanço ve kar zarar hesaplarını yanlış hale getirmiştir.

4) Özak GYO'nun Bilançosundaki Kar Yedekleri ve Geçmiş Yıllar Karları Hesabı Yanlıştır :

Özak GYO'nun 2011 ve 2012 yıllarına ilişkin bilançolarındaki KAR YEDEKLERİ, GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI ve GEÇMİŞ YILLAR KARLARI hesapları karşılaştırıldığında tutarsızlıklar bulunmaktadır. Bu nedenle bu hesapların gerçeği yansıtmamasından dolayı Özak GYO'nun bilançosu yanlıştır.

5) İnşaatlara İlişkin Kullanılan Kredilere Ait Faiz Giderlerinin Dönem Gideri Olarak Kar Hesabından Düşülmesi Hatalıdır :

18.05.2013 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında onaylanan bilanço ve kar zarar hesabında yapılan hatanın bir benzeri yine yapılmıştır. Daha önceki hata inşaatların maliyetine girmesi gereken giderlerin dönem gideri olarak kardan düşülmüş olması idi. Bu nedenle de kar rakamı 5.410.817 TL eksik çıkarılmış idi. Bu kez de aynı hata borçlanma maliyetlerinde yapılmıştır. İnşaatların finansmanında kullanılan kredi faizleri, inşaatların maliyetine alınması gerekir iken, dönem giderlerine alınarak, kardan düşülmüştür. Bu nedenle de şirketin varlıkları ve karı eksik çıkarıldığından şirketin bilanço ve kar hesapları yanlıştır.

Yukarıda anlatılanlar doğrultusunda gerçeği yansıtmayan ve yanlış düzenlenen bu bilanço ve kar zarar hesaplarının kabulüne açıkça muhalefet ediyoruz dedi.

4-2012 yılı karından ortaklara dağıtılan temettünün revize edilip edilmeyeceği hususunun görüşülmesine geçildi. Bu konuda Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Tamer Eyerci'nin önergesi alındı, okundu. 2012 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karara göre dağıtılan 1.912.260,77 TL'lik temettü tutarının değiştirilmemesi aradaki farkın olağanüstü yedekler hesabına aktarılması konusunda Yönetim Kurulu teklifi oylamaya sunuldu.Yapılan oylama sonucunda 2012 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karara göre dağıtılan 1.912.260,77 TL'lik temettü tutarının değiştirilmemesi aradaki farkın olağanüstü yedekler hesabına aktarılması konusunda Yönetim Kurulu teklifi 2000 adet olumsuz oya karşılık 151.399.335 adet oyla kabul edildi.

Aytur A.Ş vekili Av.Hüseyin Nakışçı söz aldı.

Bilanço ve kar zarar hesaplarının yanlışlığı ile ilgili olarak gündemin 3. maddesine yaptığımız muhalefet şerhlerimizi bu madde için de aynen tekrar ediyoruz. Bilanço ve kar zarar hesapları yanlış olarak yapıldığından dolayı yönetim kurulunun bu hesaplara bağlı kazanç dağıtım teklifi yanlış olacağından muhalefet ediyoruz. Ayrıca şu anda yapılan olağan üstü genel kurul toplantısı ile geçmişteki itirazlarımızın bir kısmı doğrultusunda düzeltme yapılarak 2012 yılı karı 5.410.817 TL artmıştır. Karın bu kadar arttığı sabit olmasına rağmen dağıtılacak karın aynı miktarda tutulması iyi niyete de aykırıdır. Bu nedenle karara itirazla muhalefet ediyoruz dedi.

5- Gündemde konuşulacak başka bir konu kalmadığı için dilek ve temennilere geçildi. Aytur vekili Av. Hüseyin Nakışçı söz aldı.+ TTK 437/2 madde ; "Pay sahibi genel kurulda , yönetim kurulundan , şirketin işleri , denetçilerden denetim yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü 200.madde çerçevesinde şirketin bağlı şirketlerini de kapsar." Madde mucibince aşağıdaki sorularımızın bilgi alma hakkımız kapsamında , yönetim kurulu üyelerince ayrı ayrı cevaplanmasını talep ediyoruz.

- 1) Bağlı ortaklıklardan Aktay Turizm A.Ş.'nin şirket değeri nedir? Aktay Turizm A.Ş.'nin haklı nedenle fesih dayasında Aktay Turizm A.Ş.'nin avukatı bilirkişilerin belirlemiş olduğu 151.803.114 TL'nin

yüksek olduğunu şirketin değerinin 108.895.707 TL olması gerektiği yönünde itirazda bulunmuştur. Daha sonra da duruşmada şirketin değerinin 493.000.000 TL olduğunu kabul etmiyoruz demişlerdir. Oysaki Özak GYO'nun yönetim kurulu başkanı Sn.Ahmet Akbalık'ın KAP'a gönderdiği açıklamalarda ve yönetim kurulu faaliyet raporlarında Aktay Turizm A.Ş.'nin değeri 493.000.000 TL olarak bildirilmiştir. Bu konuda ne diyorsunuz?

- 2) Özak GYO banka kredileri ile sürekli borçlanmaktadır. 01.01.2013 itibari ile 109.000.000 TL olan banka kredileri, 30.06.2013 tarihi itibari ile 179.000.000 TL, 30.09.2013 tarihi itibari ile de 260.000.000 TL olmuştur. Bunlara 11.10.2013 tarihinde 40.000.000 TL kredi daha kullanılarak kredi borçları 300.000.000 TL'ye çıkmıştır. Şirket bu borçları nasıl ödeyecektir?
- 3) Şirket 2013 yılında yukarıda açıklandığı üzere bir çok kez kredi kullanmış olmasına rağmen bunlar Kamuyu Aydınlatma Platformunda neden açıklanmamıştır?
- 4) 2012 yılında şirketin kredi borcu şu anki borcun yarısı kadar olmasına rağmen 6.938.000 TL'lik finansman gideri oluşmuş iken 2013 yılı için finansman giderlerinin 15.000.000 TL gibi çok ciddi bir rakama ulaşacaktır. Bu konuda yönetim kurulunun almayı düşündüğü önlemler nelerdir?
- 5) Yukarıdaki kredi borçları olmasına rağmen İzmir'de çok büyük yatırım kararı alınmıştır. Bu yatırım nasıl finanse edilecektir?
- 6) Şirketin inşasını yapmakta olduğu Bayrampaşa ve Ataşehir'deki projelerden 30.09.2013 tarihi itibari ile kaç adet bağımsız bölüm satışı yapılarak ne kadarlık bir tahsilat elde edilmiştir.
- 7) Yukarıda belirtilen inşaatların tamamlanabilmesi için daha ne kadarlık bir kredi kullanımı planlanmaktadır?
- 8) Didim ve Demre'de bulunan tahsisler için inşaat çalışmaları ne zaman başlayacaktır? Yönetim kurulu faaliyet raporlarında 2013 ve 2014 yılları inşaat başlangıcı denilmiştir. Bu tarihlerde inşaatlar başlayabilecek midir? Bu inşaatlar nasıl finanse edilecektir.
- 9) Şirketin bağlı ortaklığından Aktay Turizm A.Ş. ile Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin bugün itibari ile kullandığı kredi miktarları nedir? Bu krediler ve başkaca üçüncü şahıslar lehine kefalet ve ipotek tesisi işlemlerinde bulunulmuş mudur?

Özak Tekstil Sanayi ve Ticaret .A.ş. vekili Mahmut KARABIYIK söz aldı. TTK 437 maddesi olağan Genel Kurul gündeminde görüşülmesi gereken hususlarla ilgili olup daha önce görüşüp karara bağlanan 2012 yılı finansal tablolarında sehven yapılan bir yanlışlığın düzeltilmesi amacı ile gerçekleştirilen olağan Genel Kurul Toplantısında gündeme getirilmesi ve tartışılması mümkün değildir. Esasen , sorulan sorular bilgi almaya yönelik değil bir takım bilgilerin yorumlanmasına yöneliktir. Ortağın bildiği bir hususun Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yorumlanmasına yönelik talebi TTK 437 maddesi kapsamında değerlendirilemez. Bu nedenle isterseniz teklifiniz ile ilgili oylama yapalım .Oylama talebiniz yok ise toplantıya son vereceğiz dedi. Av. Hüseyin NAKIŞCI söz aldı. Bilgi alma ve inceleme hakkımız Genel Kurul kararı ile ortadan kaldırılamaz. Oylama talebimiz yok dedi.

başkaca bir işlem kalmadığı için toplantıya son verildi.

Toplantı Başkanı
Mahmut KARABIYIK

Oy Toplama Memuru
Tamer EYERCİ

Tutanak Yazmanı
Okay AYRAN

Bakanlık Temsilcisi
Hüseyin BAKIRCI

Bakanlık Temsilcisi
Tuncay ÇALIŞKAN

AYTUR TURİZM YATIRIM
İŞLETME SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
VEKİLİ AV. Hüseyin NAKIŞCI