

**ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**  
**ANONİM ŞİRKETİ'NİN**  
**25.05.2017 TARİHİNDE YAPILAN 2016 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI**  
**TUTANAĞI**

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2016 yılına ait olağan genel kurul toplantısı 25.05.2017 tarihinde, Saat:15:00'de İkitelli OSB Mahallesi 10.Cadde 34Portall Plaza No:7D/18 Başakşehir/İstanbul adresindeki 34Portall Plaza Konferans Salonu'nda, İstanbul İl Gümrük ve Ticaret Müdürlüğü'nün 24/05/2017 tarih ve 25232495 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Nevin Oktay'ın gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davetin; kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü gibi gündemi de ihtiva edecek şekilde, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 03/05/2017 tarih ve 9318 sayılı nüshasında ilan edildiği, ayrıca 26/04/2017 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; 132.025.576,943 adet payın asaleten, 87.476.551,809 adet payın vekaleten ve 10.255.141 adet payın tevdi eden temsilcileri tarafından olmak üzere toplam 229.757.269,752 adet payın temsil edildiği ve böylece gerek Kanun gerekse esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılmış olması üzerine; Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Ahmet AKBALIK 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 Başkanı Sn. Ahmet AKBALIK tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçildi. Geri alım işlemleri kapsamında Şirket tarafından geri alımı yapılan 419.639,00 adet pay oy hakkından mahrum olduğu için, Hazır Bulunanlar Listesi'nde yer verilmediği gibi, toplantı ve karar nisapları da oydan mahrum olan paylar düşüldükten sonra kalan toplam 249.580.361,00 adet pay üzerinden dikkate alınmıştır.

**1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması.**

Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması için teklifler alındı, Yönetim Kurulu Başkanı Sn Ahmet AKBALIK tarafından verilen önergede Toplantı Başkanlığı'na Mahmut KARABIYIK'ın önerildiği görüldü. Başkaca önerge olmadığı anlaşıldı, önerge oylandı, Toplantı Başkanlığı'na Mahmut KARABIYIK'ın seçilmesine 42.920,489 adet ret oyuna karşılık, 229.714.349,263 kabul oyu ile ve oy çokluğu 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 Özge DÜNDAR, 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 42.920,489 adet ret oyuna karşılık, 229.714.349,263 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile karar verildi.

**3. 2016 faaliyet yılına ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi.**

2016 yılı faaliyetlerine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Mali İşler ve Finans Direktörü Fırat ÇOBAN tarafından okundu ve müzakere edildi. Söz alan olmadı.

**4. 2016 faaliyet yılına ilişkin Bağımsız Denetim Şirketi Raporu'nun okunması.**

2016 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. 2016 faaliyet yılı Finansal Tablolarının okunması, müzakeresi ve onaya sunulması.**

Şirketin Finansal Tabloları okundu ve müzakereye geçildi, söz alan olmadı. Yapılan oylama sonucunda, finansal tablolar 42.920,489 adet ret oyuna karşılık, 229.714.349,263 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabul edildi.

**6. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2016 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri.**

Yönetim Kurulu Üyelerinin 2016 yılı faaliyetlerinden dolayı ibrasına geçildi. (Yönetim Kurulu üyeleri kendi ibralarında oy kullanmadılar.) Yapılan oylama sonucunda Yönetim Kurulu üyeleri 42.920,489 adet ret oyuna karşılık, 21.217.811,792 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile ibra edildi.

**7. Yönetim Kurulu'nun 2016 yılı hesap dönemi kar dağıtımına ilişkin önerisinin okunması, görüşülmesi ve onaya sunulması.**

Şirketin Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2016 tarihi itibarıyla oluşan sırasıyla 14.028.274,00.- TL ve 5.432.349,39.- TL Net Dönem Karı'ndan, yasal kayıtlara göre hesaplanan 271.617,47.- TL Genel Kanuni Yedek Akçe'nin ayrılmasından sonra; Net Dağıtılabilir Dönem Karı'nın SPK mevzuatına göre 13.756.656,53.- TL, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlar çerçevesinde ise 5.160.731,92.-TL olarak gerçekleştiği anlaşılmış olup; Şirketin geliştirmekte olduğu projeler ile yeni yatırımlara kaynak ayrılmasının planlanması ve büyüme politikaları doğrultusunda 2016 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılmasına, 42.920,489 adet ret oyuna karşılık 229.714.349,263 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile karar verildi.

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

Yönetim Kurulu üyeliği için önergelerin toplanmasına geçildi. Yapılan inceleme sonucunda Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8. Maddesi çerçevesinde (A) Grubu pay sahibi tarafından Yönetim Kurulu Üyeliklerine (3) yıl süreyle görev yapmak için Ahmet AKBALIK ve Ürfi AKBALIK'ın; (1)



yıl süreyle görev yapmak üzere ise 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 2017-02 sayılı kararı sonucu Yönetim Kurulu'nun 26.04.2017 tarihli toplantısında Doç.Dr. Saim KILIÇ ile Jean-Claude BAUMGARTEN'in 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'ın (3) yıl süreyle, Prof.Dr. D.Ali ALP ve Oğuz SATICI'nın ise (1) yıl süreyle görev yapmak üzere; Yönetim Kurulu Üyeliklerine, Doç.Dr. Saim KILIÇ ve Jean-Claude BAUMGARTEN'in ise (1) yıl süreyle görev yapmak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine seçilmelerine 7.309.231,489 adet ret oyuna karşılık, 222.448.038,263 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile karar verildi.

#### **9. Yönetim Kurulu üyelerinin huzur hakkının tespiti.**

Saim KILIÇ tarafından verilen önerge doğrultusunda, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 3.850 TL huzur hakkı ödemesi yapılmasına, diğer Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerine herhangi bir ödeme yapılmamasına 42.920,489 adet ret oyuna karşılık 229.714.349,263 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile karar verildi.

#### **10. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde 2017 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 03/05/2017 tarihli kararı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 339. Maddesi uyarınca şirketin 2017 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 42.920,489 adet ret oyuna karşılık 229.714.349,263 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile karar verildi.

#### **11. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ilişkili taraflarla 2016 yılı içerisinde yapılan işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi.**

2016 yılında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemlerine ilişkin olarak, 31.12.2016 tarihli Konsolide Olmayan Finansal Tablo 15 nolu dipnotunda da ilişkili taraf işlemleri tablosu ve işlem açıklamalarına ilişkin olarak;

- Aktay Otel İşletmeleri'den peşin tahsil edilen kira rakamı ve ilgili şirketten yapılan otel demirbaşları alımı,



- İnt-er Yapı'dan Hayat Tepe Suites ve ÖYZ Adi Ortaklığı'nın Büyükyalı projeleri ile ilgili alınan hizmet,
- Özak Tekstil aracılığıyla kullanılan 6.650.000 Eur ve 10.000.000 Eur tutarlı köprü krediler,
- Elif Emlak ile Hayat Tepe'de yer alan 51 adet konutun satışına ilişkin satış vaadi sözleşmesi imzalanması ve daha sonra bu sözleşmenin feshedilmesi,

Ayrıca, Sermaye Piyasası Kurulu'nun "II-17.1" sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" 10. Maddesi kapsamında 2016 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;

- İnt-er Yapı İnş.Tur.San.ve Tic.A.Ş. ile genel müteahhitlik hizmetleri kapsamında yapılan hizmet alımlarının 7.185.996 TL,

- Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile Ela Quality Resort Hotel'in işletilmesine ilişkin elde kira gelirlerinin 20.710.828 TL,

olarak gerçekleştiği ve %10 sınırını aştığı ; 2017 yılında da söz konusu ilişkili taraflarla gerçekleştirilen mal/hizmet alım ve satımına ilişkin işlemlerin %10 sınırını aşacağı öngörüldüğü konusu Genel Kurul'un bilgilerine sunuldu. Bu arada Barış Erçetin adlı ortağımızın "e-imza ile girmiş bulunmaktayım. 42.920 oy ile ret oyları gitmekte, eğer bu oylar bana ait ise herhangi bir ret oy vermediğimi beyan ederim." şeklinde açıklama gönderdiği görüldü. "Ekran Çıktısı" alındı tutanağa eklendi.

**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 ekspertiz değerinin altında gerçekleştirilen işlemlere ilişkin 37.maddesi kapsamında 2016 yılında; Hayat Tepe'de yapılan 6 adet bağımsız bölümün satış ve 3 adet bağımsız bölümün kiralama işlemlerinin ve Bulvar 2016 AVM'de yapılan 3 adet kiralama işleminin ekspertiz değerlerinden daha düşük bedelle gerçekleştiği konusu Genel Kurul'un bilgilerine sunuldu.

**13. 2016 yılı içinde üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin ve ipotekler ve elde edilen gelir veya menfaatler hakkında ortakların bilgilendirilmesi.**

Şirket tarafından 2016 yılı içinde 3.kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmediği konusu ortakların bilgisine sunuldu.

**14. 2016 yılı içinde yapılan bağış ve yardımlar hakkında ortaklara bilgi sunulması ve 2017 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi.**

2016 yılı içinde Şirket tarafından bağış ve yardım yapılmadığı konusunda Genel Kurul'a bilgi verildi ve 2017 yılında yapılabilecek bağış ve yardımlar için üst sınır olarak 500.000 TL



belirlenmesi konusunda Saim Kılıç'ın önergesi onaya sunuldu ve 7.309.231,489 adet ret oyuna karşılık 222.448.038,263 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabul edildi.

**15. GYODER önderliğinde yürütülen "Milletin Meclisini Millet Yapar" projesine katılım kapsamında ortaklara bilgi verilmesi.**

Şirket tarafından, GYODER önderliğinde yürütülen "Milletin Meclisini Millet Yapar" projesi kapsamında; "Gyoder Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği Türkiye Büyük Millet Meclisi Yapı Konsorsiyumu"na 1.000.000 TL ile katılım sağlandığı ve 23/08/2016 tarihinde konsorsiyum sözleşmesi imzalayarak; katılım payı olan 1.000.000 TL'nin yarısının 2016 yılında, diğer yarısı ise 2017 yılında olacak şekilde toplam 6 eşit taksitte ödendiği Genel Kurul'un bilgilerine sunuldu.

**16. 2016 yılında gerçekleştirilen geri alım işlemleri hakkında ortaklara bilgi verilmesi.**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli Basın Duyuruları kapsamında 1 ve 2 Aralık 2016 tarihlerinde 1,73-1,78 TL fiyat aralığından 88.560 adet payın geri alımının yapıldığı ve işlemlerin toplam tutarının 157.052 TL olarak gerçekleştiği, 2015 yılında yapılan işlemlerle birlikte geri alınan payların Şirketimizin sermayesine oranının toplamda %0,17'ye ulaştığı ve geri alımın mevcut nakit varlıklar ve Şirket faaliyet gelirleri ile finanse edildiği konusunda bilgi aktarılmış olup; Genel Kurul tarihi itibarıyla geri alım işlemleri tamamlandığı ve geri alınan paylardan henüz elden çıkarılan olmadığı konusu Genel Kurul'un bilgilerine sunuldu.

**17. 2016 yılında gerçekleştirilen kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemleri ile ilgili ortaklara bilgi verilmesi.**

Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme işleminde Birleşme Sözleşmesi'nin genel kurul tarafından onaylanmasına gerek bulunmamakta olup, Şirketin sermayesinin %100'üne sahip olduğu bağlı ortaklığı Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş.ile TTK ve SPK II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği hükümlerine göre devralma suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemleri için 2016 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunduğu, ilgili makamdan verilen onay doğrultusunda birleşme işleminin 21/10/2016 tarihinde tescil edildiği Genel Kurul'un bilgisine 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 42.920,489 adet ret oyuna karşılık 229.714.349,263 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile 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**



Oy Toplama Memuru

**Hilal YILDIZ ÇELİK**



Tutanak Yazmanı

**Özge DÜNDAR**



Bakanlık Temsilcisi

**Nevin Oktay**





