

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ'NİN
17.05.2018 TARİHİNDE YAPILAN 2017 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI
TUTANAĞI

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2017 yılına ait olağan genel kurul toplantısı 17.05.2018 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 Gümrük ve Ticaret Müdürlüğü'nün 16/05/2018 tarih ve 90726394-431.03-E-00034387594 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 20/04/2018 tarih ve 9563 sayılı nüshasında ilan edildiği, ayrıca 13/04/2018 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; 1.610.421 adet payın asaleten, 190.065.077,733 adet payın vekaleten ve 19.415.956 adet payın tevdi eden temsilcileri tarafından olmak üzere toplam 211.091454,733 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.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 Dökümanı hakkında ortaklara bilgi verildi. 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, 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, toplantıya katılan toplam 211.091.454,733 kabul oyu ve 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 katılan toplam 211.091.454,733 adet kabul oyu ve oy birliği ile karar verildi.

3. 2017 faaliyet yılına ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi.

2017 yılı faaliyetlerine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Mali İşler ve Finans Direktörü Fırat ÇOBAN tarafından okundu ve müzakere edildi. Söz alan olmadı.

4. 2017 faaliyet yılına ilişkin Bağımsız Denetim Şirketi Raporu'nun okunması.

2017 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. 2017 faaliyet yılı Finansal Tablolarının okunması, müzakeresi ve onaya sunulması.

Şirketin Finansal Tabloları okundu ve müzakereye geçildi, söz alan olmadı. Yapılan oylama sonucunda, finansal tablolar 364.176 adet ret oyuna karşılık 210.727.278,73 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabul edildi.

6. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2017 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri.

Yönetim Kurulu Üyelerinin 2017 yılı faaliyetlerinden dolayı ibrasına geçildi. (Yönetim Kurulu üyelerinden Ahmet Akbalık ile Urfi Akbalık'ın toplam 184.817.337,725 adet oyu oylamada dikkate alınmadı ve kendi ibralarında oy kullanmadılar.) Yapılan oylama sonucunda Yönetim Kurulu üyelerinin 465.213 adet ret oyuna karşılık, 25.808.904,008 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile ibra edildi.

7. Yönetim Kurulu'nun 2017 yılı hesap dönemi kar dağıtımına ilişkin önerisinin okunması, görüşülmesi ve onaya sunulması.

Şirketimizin Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2017 tarihi itibarıyla oluşan sırasıyla 259.392.437,00 TL ve 77.878.481,73 TL Net Dönem Karı'ndan, yasal kayıtlara göre hesaplanan 3.893.924,09 TL Genel Kanuni Yedek Akçe'nin ayrılmasından sonra; Net Dağıtılabilir Dönem Karı SPK mevzuatına göre 255.498.512,91 TL, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlar çerçevesinde ise 73.984.557,64 TL olarak gerçekleştiği anlaşılmış olup; Şirketin geliştirmekte olduğu projeler ile yeni yatırımlara kaynak ayrılmasının planlanması ve büyüme politikaları doğrultusunda 2017 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılmasına adet kabul oyu ile ve 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 25.05.2018 tarihinde dolacağından, Görev süreleri dolacak olan yönetim kurulu üyelikleri için önerilerin 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 2018-02 sayılı kararı sonucu Yönetim Kurulu'nun 13.04.2018 tarihli toplantısında Prof.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;

Prof.Dr. D.Ali ALP ve Oğuz SATICI'nın (1) yıl süreyle görev yapmak üzere; Yönetim Kurulu Üyeliklerine, Prof.Dr. Saim KILIÇ ve Jean-Claude BAUMGARTEN'in ise (1) yıl süreyle görev yapmak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine tekrar seçilmelerine 16.427.126 adet ret oyuna karşılık, 194.664.328,73 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile karar verildi.

9. Yönetim Kurulu üyelerinin huzur hakkının tespiti.

Okay AYRAN tarafından verilen önerge doğrultusunda, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 4.250 TL huzur hakkı ödemesi yapılmasına, diğer Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerine herhangi bir ödeme yapılmamasına 340.165 adet ret oyuna karşılık 210.751.289,73 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile karar verildi.

10. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde 2018 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 24/04/2018 tarihli kararı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 339. Maddesi uyarınca şirketin 2018 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 2.052.466 adet ret oyuna karşılık 209.038.988,73 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile 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 Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesinin değişikliğine ilişkin tadil tasarısının Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12233903-340.08-E.13995 sayılı yazısı ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 04/01/2018 tarih ve 30928094 sayılı yazısıyla onayladığı görüldü. Yapılan oylama sonucunda, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8. maddesinin, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nce onaylandığı ekli şekilde değiştirilmesi 16.427.126 adet ret oyuna karşılık 194.664.328,73 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabul edildi.

12. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ilişkili taraflarla 2017 yılı içerisinde yapılan işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi.

2017 yılında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemlerine ilişkin olarak, 31.12.2016 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,
- Kamer İnşaat'tan Göktürk arsası 2B hakkı alımı,

Ayrıca, Sermaye Piyasası Kurulu'nun "II-17.1" sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" 10. Maddesi kapsamında 2017 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;

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile Ela Quality Resort Hotel'in işletilmesine ilişkin elde kira gelirlerinin %10 sınırını aştığı ; 2018 yılında ise Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile Ela Hotel'in işletilmesine ilişkin elde edilen kira gelirlerinin ve İnter Yapı İnş.Tur.A.Ş. ile yeni projelere 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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ekspertiz değerinin altında gerçekleştirilen işlemlere ilişkin 37.maddesi kapsamında 2017 yılında; Hayat Tepe'de yapılan 1 adet bağımsız bölümün kiralama işleminin ekspertiz değerinden daha düşük bedelle gerçekleştiği konusu Genel Kurul'un bilgilerine sunuldu.

14. 2017 yılı içinde üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin ve ipotekler ve elde edilen gelir veya menfaatler hakkında ortakların bilgilendirilmesi.

Şirket tarafından 2017 yılı içinde 3.kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmediği konusu ortakların bilgisine sunuldu.

15. 2017 yılı içinde yapılan bağış ve yardımlar hakkında ortaklara bilgi sunulması ve 2018 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi.

2017 yılı içinde Şirket tarafından bağış ve yardım yapılmadığı konusunda Genel Kurul'a bilgi verildi ve 2018 yılında yapılabilecek bağış ve yardımlar için üst sınır olarak 500.000 TL

belirlenmesi konusunda Okay AYRAN'ın önergesi onaya sunuldu ve 14.792.107 adet ret oyuna karşılık 196.299.347,73 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile kabul edildi.

16. 2017 yılında gerçekleştirilen, geri alınan payların satış işlemleri hakkında ortaklara bilgi verilmesi.

Şirket sermayenin %0,17'sine denk gelen toplam 419.639 adet 2015-2016 yıllarında geri alınan payların tamamının, 25.09.2017 tarihinde 2,40 TL fiyattan yerli ve yabancı kurumsal yatırımcılara satıldığı konusunda bilgi aktarılmış olup, geri alım işlemleri kapsamında gerçekleşen kazanç tutarının 249.457,06 TL olduğu konusu Genel Kurul'un bilgilerine sunuldu.

17. 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 1.635.019 adet ret oyuna karşılık 209.456.435,73 adet kabul oyu ile ve oy çokluğu ile karar verildi.

18. 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.

19. 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

Tutanak Yazmanı
Talip ARAS

Oy Toplama Memuru
Hilal YILDIZ ÇELİK

Bakanlık Temsilcisi
Aysun ARASOĞLU