

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'NİN
09.04.2025 TARİHİNDE YAPILAN
OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2024 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 09.04.2025 tarihinde, saat 15.00'te, şirket merkez adresi olan Muallim Naci Cad. No.69 Ortaköy/İstanbul adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 07.04.2025 tarih ve 107928017 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi ŞAFAK YERLİ'nin gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait çağrı kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü gibi gündemi de ihtiva edecek şekilde, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 13.03.2025 tarih ve 11291 sayılı nüshasında ve şirket merkezinin bulunduğu yerde münteşir Hürses gazetesinin 13.03.2025 tarih 16823 sayılı nüshasında, Şirketin internet sitesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde (e-GKS) ilan edilmek suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

Hazır bulunanlar listesinin tetkikinde, şirket paylarının 289.800.000,-TL toplam itibari değerinin; toplam itibari değeri 160.330.067,84 TL olan 16.033.006.784 payın temsilen, toplam itibari değeri 1.800.781,66 TL olan 180.078.166 payın asaleten olmak üzere toplantıda temsil edildiği ve böylece gerek kanun ve gerekse esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğu, Yönetim Kurulu Başkanı **MEHMET AHKEMOĞLU**, Yönetim Kurulu Üyeleri **HARUN HANNE MORENO**, **ALPASLAN SERPEN** ile **NERGİS AYVAZ BUMEDİAN** ve Denetçi Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'yi temsilen **MEHMET GÜLPINAR**'ın toplantıda hazır bulunduğu tespit edilerek gündemin görüşülmesine geçildi.

1. Toplantı Yönetim Kurulu Başkanı Sayın **MEHMET AHKEMOĞLU** tarafından fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açıldı. Saygı duruşunda bulunuldu.
2. Verilen yazılı önerge üzerine Toplantı Başkanlığına **MEHMET AHKEMOĞLU**'nun seçilmesine 41.426 TL'lik ret oyuna karşılık, 162.089.423,51 TL'lik kabul oyu ile oyçokluğu ile karar verildi. Toplantı Başkanı; Oy Toplama Memurluğu'na **ZÜMRÜT DİLEK ELMAS**'ı, Tutanak Yazmanlığı'na **SERHAN BEKİR BEK**'i ve Elektronik Genel Kurul Sistemini kullanmak üzere sertifika sahibi olan Şirket çalışanı **FATMA ACAR**'ı görevlendirdi.

Tevdi eden temsilcilerinin 666.871,-TL itibari değerli payları temsil ettikleri toplantı başkanı tarafından Genel Kurul'a açıklandı.

Gündem maddeleri Genel Kurul'a okunmuş ve gündem maddelerinin sırasının değiştirilmesi ile ilgili bir öneri olmadığı için gündem maddelerinin görüşülmesine ilan edildiği sırada devam edildi.

3. Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesine 2.168 TL'lik ret oyuna karşılık, 162.128.681,51 TL'lik kabul oyu ile oyçokluğuyla karar verildi.
4. 2024 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Yönetim Kurulu üyeleri tarafından, Denetçi Raporu ise Denetçi Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'yi temsilen **MEHMET GÜLPINAR** tarafından okundu, Bağımsız Denetleme Kuruluşu raporu da okunduktan sonra okunan raporlar müzakereye açıldı. Fiziki ortamda hissedarlarımızdan Aziz Atamer söz alarak; Hillside Fethiye Otel'i ile ilgili değerlendirme raporundaki bazı problemlerin olduğunu açıkladı, arazinin metrekaresi değerinin uygun olmadığını belirtti. Elektronik ortamda hissedarlarımızdan Mustafa Can Kaya şu soruları iletti: "2024 yılında Net Satış Hasılatının Net Dönem Karının Cari Oranın Likidite Oranlarının önceki yıla göre düşmesinin sebepleri nelerdir? Borç Özkaynak Oranının artmasının sebepleri nelerdir? Ertelenmiş vergi gideri hususunda bilgi verir misiniz? Yönetimin şirketin borsadaki piyasa değeri ile görüşü nedir? Genel Yönetim giderlerinin artışın sebepleri nedir?"

Elektronik ortamda hissedarlarımızdan Ferhat Çeviker şu soruları iletti: “Değerleme firmasınınca 2452 ada 2 parsel için 1400 TL metrekaare olarak takdir edilen bedelin standartlara uygun biçimde belirlenmediği düşünülmektedir Raporda pazar yaklaşımına atıfta bulunulsa da yakın emsal parsellerle ilgili herhangi bir pazar araştırması yapıldığına dair somut bir bilgi fark edilmemiştir İlgili bölüm incelendiğinde maddi hatalar ve tutarsızlıklar raporda kolayca göze çarpmaktadır Bu husus anılan emsal bedele benzer bir yerin satın alınabilirliğini sorgulamaktadır Bu nedenle rapora verilen bağımsız denetime ne derece güvenmeliyiz?

Hillside değerleme raporunda kullanılan kira geliri varsayımı ile 2024 yılı gerçekleşen kira geliri arasında makul kabul edilemeyecek düzeyde fark bulunmaktadır Bu kapsamda raporda indirgenmiş gelir yaklaşımına esas 2024 yılı baz alınarak bulunan 374 milyon TLye göre taşınmazın değeri 7.7 milyar TL hesaplanmasının nasıl bir yasal dayanağı vardır?

Mezkur rapora karşın yüzde 3.3 254 milyon 7.700 milyon kapitalizasyonlu ve 30x kira çarpanlı gerçeklemeye bakıldığında şirket finansallarının doğru raporlanması açısından durumu nasıl açıklanabilir?”

Elektronik ortamda hissedarlarımızdan Mehmet Ercan Erkul şu soruları iletti: “Bodrum Otelı ne zaman açılacak? Neden bu kadar uzun sürdü? Bodrum Otelı için gelir tahmini nedir? Oda başına fiyat Hillside ile aynı mı olacak?”

Yönetim Kurulu Başkan Vekili Harun Hanne Moreno, İSKİ’nin şartları nedeniyle pek bir imkan olmadığını, 600 dönüm boyutunda parsel sayısının çok az olduğunu, bu nedenle fiyatının tespitinin oldukça güç olduğunu belirtmiştir. Değerleme kuruluşunun da kapsamlı araştırmalar neticesinde değerlendirme yaptığını, değerlendirme raporunda belirlenen değerın uygun görülmemesi nedeniyle arazinin satışa sunulmadığını eklemiştir.

Ayrıca Yönetim Kurulu Başkan Vekili Harun Hanne Moreno, hissedarların sorularına cevaben şunları belirtti: Hillside otelindeki rezervasyonlarda 2023 yılına kıyasla azalma bulunması nedeniyle kira bedelleri biraz daha makul seviyelere çekilmiştir. Kira bedellerindeki bu düşüş pazarlama stratejisi kaynaklıdır. Bodrum oteli yeni bir otel olacaktır, 2026 yılının fiyatları için şu an öngörü yapılması çok mümkün olmamaktadır. 2026 yılında açmayı hedefleyecek şekilde çalışmalarımıza devam ediyoruz.

Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet Ahkemoğlu; değerlendirme raporları bağımsız değerlendirme kuruluşunun sonuçları olduğunu, kiraların bağımsız olarak belirlendiğini, Bodrumda önemli bir yatırım yapılmakta olduğunu belirterek, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile ilgili vergisel düzenlemeler hakkında açıklamalar yaptı.

5. 2024 yılı Finansal Durum Tablosu ve Kapsamlı Gelir Tablosu okundu. Müzakereye açıldı. Fiziki ortamdaki hissedarlarımızdan Marmara Capital Portföy Hisse Senedi (TL) Fonu (Hisse Senedi Yoğun Fon) temsilcisi Haydar Acun söz alarak; değerlemeler finansal değerleri yansıtmayabiliyor, Hillside’daki kira geliri düşük görünüyor, bu kira gelirlerinin tekrar güncellenme şansı var mıdır? Ufak kira geliri getiren diğer varlıkları satmanız iyi olabilir, ne düşünüyorsunuz? Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet Ahkemoğlu cevaben; kira gelirlerini ve küçük varlıkların satılması hususlarını tekrar değerlendirmeye alacağız, demiştir. Yönetim Kurulu Başkan Vekili Harun Hanne Moreno, kira gelirleri hakkında açıklama yaptı, Hillside’in marka değeri kapsamında bir katma değerinin olduğunu, bu konuda değerlendirme yapılacağını belirtti.

Elektronik ortamda hissedarlarımızdan Mehmet Ercan Erkul; “Hillside kirası ciro temelli midir?” sorusunu, bir diğer hissedarımız Selçuk Yılmaz ise “Varlıkların kira gelirlerinin düşük kalması şirket içi gruplara kiraya verilmesinin bir etkisi var mıdır? Farklı gruplar, şirketlerden teklif alınması hissedarlar adına daha avantajlı olmaz mı?” sorularını iletti.

Elektronik ortamda hissedarlarımızdan Ferhat Çeviker ise şu soruları iletti: “Mosalarko bağlı ortaklığında 59milyonTL hasılatına karşın, 43milyonTL Genel Yönetim Gideri yazılarak; değerlendirme karı hariç olmak üzere 16 milyonTLlik bir esas faaliyet karı elde edilmiştir. Dönem

vergi gideri 5milyonTL ise hariçtir. 653milyon TLlik gerçeğe uygun değerli bir varlığın, değerlendirme karı hariç en az 30milyon TLye yakın net nakit kar üretmesini bekledik. Bu husus bizi verimsiz yapının neden şirket portföyüne katıldığını düşünmemize sevk etmiş olup önceden olduğu gibi hakim şirket ile yapılan işlemleri kaygı verici olarak görmeye devam ediyoruz.

Topçular Fabrikası için değerlendirme raporunda, tamamen takdiri bir yöntemle m2 başı 70 TL kira bedeli öngörülmüş yani aylık 996.000 TL bir kira bedeli takdir edilmiştir. Taşınmazın 600 Milyon TL değerine karşılık, kira çarpanı 50xlere, kapitalizasyonu ise yüzde 2lere denk gelmektedir. Bu taşınmazın anılan oranlar ile kiraya verilmesi verimlilik açısından ne derece uygundur. Yönetim taşınmazların artan kira çarpanları tersine çevirecek bir önlem almayı düşünüyor mudur?”

Hissedarlarımızın sorularına cevaben Yönetim Kurulu Başkan Vekili Harun Hanne Moreno, Fethiye Hillside kirasının ciroya göre alındığını belirtti. Fabrika kirası ile ilgili olarak ise, konuya arsamızı koruyan bir üretici bulunması gözüyle bakılması ve bu araziye kira geliri getiren bir sabit kıymet olarak bakılmaması gerektiğini belirtti. Mosalarko ile ilgili olarak, Rusya’daki koşullar nedeniyle kira artışına çok gidilemediğini, ancak Rusya’daki koşulların değişmesi halinde kira gelirlerinde ve değerlemede değişiklik olabileceğini ifade etti.

Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet Ahkemoğlu, cevaben emsal bedellere dikkat edildiğini, Fethiye HBC Otelinin kira belirlenme şekli ile ilgili faaliyet raporunun 20. sayfasında bilgi bulunduğunu, Eyüp’teki fabrika binasının çok kullanılabilir nitelikte olmadığını, arsa değeri için portföyümüzde tutulduğunu belirtti.

Yapılan oylama sonucunda 2024 yılı Finansal Durum Tablosu ve Kapsamlı Gelir Tablosu 51.345 TL’lik ret oyuna karşılık, 162.079.504,51 TL’lik kabul oyu ile oyçokluğuyla ile kabul ve tasdik edildi. Elektronik ortamda hissedarlardan Ferhat Çeviker ve Onur Ergin tarafından iletilen muhalefet şerhi okundu ve tutanağa eklendi.

6. 2024 yılı faaliyetlerinden dolayı Yönetim Kurulu üyeleri, yapılan oylama sonucunda 14.419 TL’lik ret oyuna karşılık 162.116.430,51 TL’lik kabul oyu ile oyçokluğuyla ayrı ayrı ibra edildiler. Yönetim Kurulu üyeleri kendi ibralarında oy kullanmadılar. Elektronik ortamda hissedarlardan Ferhat Çeviker ve Onur Ergin tarafından iletilen muhalefet şerhi okundu ve tutanağa eklendi.
7. Şirketimiz tarafından 2024 yılında çeşitli dernek ve vakıflara yapılmış olan bağışların tutarının 1.000.000,-TL olduğu Yönetim Kurulu tarafından açıklandı.

Toplantı Başkanı gündemin bu maddesinin bilgi amaçlı olduğunu ve oylanmayacağını bildirdi.

8. Şirketimiz tarafından 2025 yılında yapılacak bağışların üst sınırı konusu müzakereye açıldı. Söz alan olmadı. Verilen yazılı önerge doğrultusunda, Şirketimiz tarafından 2025 yılında yapılacak bağışların üst sınırının 15.000.000,-TL olmasına 670.876 TL’lik ret oyuna karşılık 161.459.973,51 TL’lik kabul oyu ile oyçokluğu ile karar verildi.
9. Şirketimizin 3. kişiler lehine vermiş olduğu teminat, rehin, ipotek ve kefaletler hakkında Yönetim Kurulu tarafından bilgi verildi.

Toplantı Başkanı gündemin bu maddesinin bilgi amaçlı olduğunu ve oylanmayacağını bildirdi.

10. Kâr dağıtımı ile ilgili Yönetim Kurulunun teklifi okundu. Yönetim Kurulu faaliyet raporunda önerildiği üzere ve verilen önerge doğrultusunda;
 - Şirketimizin 2024 yılına ait finansal tablolarında yer alan 445.950.916 TL dönem kârından Sermaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Esas Sözleşmesi ve diğer mevzuat hükümleri uyarınca 5.888.812 TL birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına,
 - Yıl içinde yapılan 1.000.000 TL tutarındaki bağışlar eklenmiş 441.062.104 TL net dağıtılabilir dönem kârının, Şirketimizin mali yapısının güçlendirilmesi ve yatırımların finansmanında ilave kaynak yaratılması amacıyla dağıtımına konu edilmemesine,
 - Dağıtımına konu edilmeyen tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine,

76.419,214 TL'lik ret oyuna karşılık 162.054.430,296 TL'lik kabul oyu ile oyçokluğu ile karar verildi. Elektronik ortamda hissedarlardan Ferhat Çeviker ve Onur Ergin tarafından iletilen muhalefet şerhi okundu ve tutanağa eklendi.

11. Yönetim Kurulu üye ücretleri ile ilgili önerge verildi. Verilen önerge doğrultusunda; Yönetim Kurulu üyelerinden, bağımsız üyeler **BEDRİYE BANU KÖKER, NESLİHAN TONBUL ve NERGİS AYVAZ BUMEDİAN**'a aylık brüt 70.000,-TL ücret verilmesine, diğer Yönetim Kurulu üyelerine ücret verilmemesine 681.289 TL'lik ret oyuna karşılık 161.449.560,51 TL'lik kabul oyu ile oyçokluğu ile karar verildi. Elektronik ortamda hissedarlardan Ferhat Çeviker ve Onur Ergin tarafından iletilen muhalefet şerhi okundu ve tutanağa eklendi.
12. Açıklanan pay geri alım programı kapsamında 2024 yılında pay geri alımı yapılmadığı bilgisi verildi. Toplantı Başkanı gündemin bu maddesinin bilgi amaçlı olduğunu ve oylanmayacağını bildirdi.
13. Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396 ncı maddelerinde anılan yetkilerin tanınmasına 14.418 TL'lik ret oyuna karşılık 162.116.431,51 TL'lik kabul oyu ile oyçokluğu ile karar verildi. Elektronik ortamda hissedarlardan Ferhat Çeviker ve Onur Ergin tarafından iletilen muhalefet şerhi okundu ve tutanağa eklendi.
14. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.I Sayılı Tebliğinin ekindeki "Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin (1.3.6) maddesinde belirtilen yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarının, bu tebliğdeki işlemleri yapmadıkları hususunda bilgi verildi.

Elektronik ortamda hissedarlarımızdan Ferhat Çeviker şu soruları ilettiler: "Riskin Erken Saptama Komitesine, TTK'nın 378. maddesi ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri kapsamında; ALGYOnun turizm sektöründe yapmayı planladığı yatırımlar, kendi özelinde önemli riskler barındırmaktadır. Komite, bu sektöre özgü stratejik risk analizlerini yapmış mıdır? Eğer yapıldıysa, yüksek kira çarpanları ve finansman gereksinimleri gibi unsurlar dikkate alınarak hangi bulgulara ulaşılmıştır? Bu çalışmaların sonuçları, hissedar menfaatlerini koruma amacıyla Yönetim Kuruluna ne şekilde sunulmuştur?"

Fethiye Hillside ve Büyükçekmece değerlendirme raporunda tespit edilen hatalar, bazı taşınmazların kira bedellerinin piyasa rayiçlerine uygun olup olmadığı, hakim ortak ile girilen taşınmaz işlemlerinde şirketin beklenen faydayı sağlayıp sağlamadığı ve hisse geri alım programlarının şeffaflığı incelenmelidir. Daha önce yapılan bilgi taleplerine tatmin edici yanıt alınamaması sebebiyle, Türk Ticaret Kanununun 438. maddesi uyarınca, pay sahiplerinin haklarını korumak amacıyla bağımsız bir denetçi tarafından özel denetim yapılmasını talep ediyorum."

Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet Ahkemoğlu cevaben riskin erken saptanması komitesinin faaliyetlerine gerekli yasal düzenlemeler çerçevesinde devam ettiğini belirtti.

Ferhat Çeviker'in elektronik ortamda ilettiliği talebi üzerine Türk Ticaret Kanunu'nun 438. maddesi uyarınca bağımsız bir denetçi tarafından özel denetim yapılması hususu oylamaya sunuldu, 162.029.076,296-TL'lik ret oyuna karşılık 101.773,214 TL'lik kabul oyu ile oyçokluğu ile reddedilmesine karar verildi.

Elektronik ortamda hissedarlardan Ferhat Çeviker ve Onur Ergin tarafından iletilen muhalefet şerhi okundu ve tutanağa eklendi.

15. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatına göre 2025 yılı hesap ve işlemlerinin denetimi için Yönetim Kurulu'nca belirlenmiş bulunan bağımsız denetleme kuruluşu İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğünde 480474-0 Ticaret Sicil No ile kayıtlı **KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.**'nin seçimi verilen yazılı önerge üzerine oylandı ve 670.876-TL'lik ret oyuna karşılık 161.459.973,51 TL'lik kabul oyu ile oyçokluğu ile onaylanmasına karar verildi.

16. Dilek ve öneriler soruldu.

Fiziki ortamda hissedarlarımızdan Aziz Atamer söz alarak; şirketin neden pay geri alımı yapmadığını, ileride yapılıp yapılmayacağını, şirketin neden arsaları ile ilgili faaliyetlerde bulunmadığını, neden sadece Hillside ile çalışıldığını, Büyükçekmece'deki arsa ile ilgili İSKİ'ye karşı kamulaştırmasız el atma davası açılıp açılmayacağını, Mosalarko'nun satılıp satılmayacağını sormuştur.

Elektronik ortamda hissedarlarımızdan Ferhat Çeviker şu soruları iletmiştir; "ALGYOnun turizm şirketi olma kararı, finansal ve kira verimliliği açısından önemli riskler taşımaktadır. Mevcut yatırım ciddi kaynak gerektirmiş, devamında finansallarda gerilemeye yol açmıştır. En iyi senaryoda, 20x kira çarpanına ulaşması bile zaman alabilir. Şu an Hillside Beach Clubın çarpanı bile 30x seviyesindedir. Hâkim ortaklığın turizm sektöründe büyüme menfaati ile ALGYOnun çıkarlarının örtüşmediği gözlemliyoruz. Sadece turizm teması yatırım yapmanın riskine karşı fayda-maliyet ne kadar ilişkilendirilmiştir? Tek bir tema üzerine yatırım ne kadar mantıklıdır?

Büyükçekmece ilçesi kısa koruma bandı içerisinde yer alan 2420 ada 17 parsel ve 2452 ada 2 parsel, yürürlükteki imar planında rekreasyon alanı olarak tanımlanmıştır. Yargı içtihatları ve Anayasa Mahkemesi kararları incelendiğinde, benzer statüdeki taşınmazların mülkiyet sahiplerinin kamulaştırmasız el atma iddiasıyla tazminat taleplerinin haklı bulunarak sonuçlandırıldığı görülmektedir. Hal böyleyken, mevcut durumda açık bir hukuki mesele ortaya çıkmış olmasına rağmen, şirketin hakları neden dava konusu edilmemektedir?"

Elektronik ortamda hissedarlarımızdan Mustafa Can Kaya şu soruyu ilettili; "Sayın Başkan ve Yönetim Kurulu tebrik ediyorum İstanbul boğazı bandında bulunan yalı kompleksi olarak düşünülen gayrimenkulle ilgili son gelişme nedir Maldiv Phuket gibi bölgelerde otel alımı çalışmaları ne durumdadır Portföyde bulunan diğer arsalarla ilgili imar planı çalışmaları ve projelendirme süreçlerinde gelişmeler nedir?"

Fiziki ortamdaki hissedarlarımızdan Marmara Capital Portföy Hisse Senedi (TL) Fonu (Hisse Senedi Yoğun Fon) temsilcisi Haydar Acun söz alarak; Hillside markası ile daha fazla otel yatırımı yapılmasını, kira gelirlerinin artırılmasını önerdi.

Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet Ahkemoğlu cevaben, yatırımlarımızın bulunması nedeniyle pay geri alımı yapılmadığını, ancak ilerideki dönem için değerlendirmelerin yapıldığını, Şirketimizin tarafsız olarak hareket ettiğini, gayrimenkul geliştirme faaliyetlerimizin devam ettiğini belirtmiştir. Maldiv Phuket gibi bölgelerde ise Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak bu yönde bir proje olmadığını eklemiştir. Ayrıca Yönetim Kurulu Başkan Vekili Harun Hanne Moreno, İSKİ'ye karşı dava açılması konusıyla ilgili olarak daha küçük parsellerde bu tür davaların sürdürüldüğünü ancak bu arsa özelinde piyasa şartlarında kamulaştırma yahut satış olsun ileride değerlendirilebileceği düşüncesiyle bu arazinin portföyde tutulduğunu belirtti. Alsac konusunda düzeltme ve geliştirme çalışmalarımızın devam ettiğini belirterek Maslak arazisi projesi hakkında bilgi verdi. Hillside dışındaki diğer firmalarla geçmişte çalışıldığını, ancak birtakım sorunların yaşandığını, bu nedenle Hillside ile çalışıldığını ifade etti. Mosalarko'nun değerlemesinin Rusya'nın koşulları nedeniyle düştüğünü, ancak koşulların değişmesi halinde değerlemenin yükseleceğinin öngörüldüğünü belirtti.

Gündemde görüőülecek başkaca konu kalmadığından toplantının bittiği Toplantı Başkanı tarafından bildirilmekle işbu tutanak toplantı mahallinde 5 nüsha olarak tanzim edilerek 3 numaralı karar uyarınca imzalandı ve toplantı evraklarının gerekli nüshaları Bakanlık Temsilcisine geri kalanları ise Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet Ahkemoğlu'na tutanakla teslim edildi.

Ek-1: Muhalefet Şerhleri

BAKANLIK TEMSİLCİSİ
ŞAFAK YERLİ

TOPLANTI BAŞKANI
MEHMET AHKEMOĞLU

OY TOPLAMA MEMURU
ZÜMRÜT DİLEK ELMAS

TUTANAK YAZMANI
SERHAN BEKİR BEK

Ek-1
Muhalefet Şerhleri

Madde No	Katılımcı	Pay Sahibi	Muhalefet Şerhi
5	FERHAT ÇEVİKER	FERHAT ÇEVİKER	Finansal tablolara esas teşkil eden gelir hesaplamaları ve değerleme raporlarında önemli tutarsızlıklar gözlemlemekteyim. Örneğin, Hillside Beach Club Tatil Köyü'ne ilişkin gerçekleşen kira geliri ile raporda esas alınan tutar arasında yaklaşık 120 milyon TL'lik bir fark bulunmaktadır. Bu durum, gelir tablolarının doğruluğu ve güvenilirliği konusunda açıklama gerektiriyor. Ayrıca, kiraya verilen alanlarda yalnızca taşınmazın değil, ticari faaliyet hakkının da devredildiği dikkate alındığında, sabit kira yerine ciroya dayalı bir kira modelinin tercih edilmemiş olması, şirketin potansiyel gelirlerini tam olarak realize edememe riskini doğurmaktadır. Bunun yanı sıra, ilişkili olmayan veya grup şirketleriyle yapılan kira sözleşmelerinde, yasal süre sonunda kira bedellerinin güncellenmesine yönelik bir işleme rastlanmaması da gelir kaybı ihtimalini artırmaktadır. Bu nedenlerle, mevcut tabloların kabulünü tarafımda uygun bulmamaktayım.
5	ONUR ERGİN	ONUR ERGİN	Finansal tablolara esas teşkil eden gelir hesaplamaları ve değerleme raporlarında önemli tutarsızlıklar gözlemlemekteyim. Örneğin, Hillside Beach Club Tatil Köyü'ne ilişkin gerçekleşen kira geliri ile raporda esas alınan tutar arasında yaklaşık 120 milyon TL'lik bir fark bulunmaktadır. Bu durum, gelir tablolarının doğruluğu ve güvenilirliği konusunda açıklama gerektiriyor. Ayrıca, kiraya verilen alanlarda yalnızca taşınmazın değil, ticari faaliyet hakkının da devredildiği dikkate alındığında, sabit kira yerine ciroya dayalı bir kira modelinin tercih edilmemiş olması, şirketin potansiyel gelirlerini tam olarak realize edememe riskini doğurmaktadır. Bunun yanı sıra, ilişkili olmayan veya grup şirketleriyle yapılan kira sözleşmelerinde, yasal süre sonunda kira bedellerinin güncellenmesine yönelik bir işleme rastlanmaması da gelir kaybı ihtimalini

			artırmaktadır. Bu nedenlerle, mevcut tabloların kabulünü tarafımdan uygun bulmamaktayım.
6	FERHAT ÇEVİKER	FERHAT ÇEVİKER	Şirket yönetiminin şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerini uygulamada yatırımcılar nezdinde soru işareti yarattığı gözlemlenmektedir. Gayrimenkul değerlemeleri, kira gelirleri, kiralama politikalarının yatırımcıların tam faydasına olacak şekilde işletilemediği şüphesini vermektedir. Mosalarko'nun Hakim Şirketten satın alınıp tekrar satışa konu edilmesi bir yatırımcı olarak anlam verilmesi zor bir durumdur. Diğer taraftan İmtiyaz sahibi olmayan diğer yatırımcıların, haklı dahi olursa, görüş ve istekleri dikkate alınmamaktadır. Halka açık paylar üzerinden devam eden hayatın olağan akışına aykırı işlemler hakkında hiçbir girişimde de bulunulmamıştır. Bu nedenle maddenin kabulü mümkün değildir.
6	ONUR ERGİN	ONUR ERGİN	Şirket yönetiminin şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerini uygulamada yatırımcılar nezdinde soru işareti yarattığı gözlemlenmektedir. Gayrimenkul değerlemeleri, kira gelirleri, kiralama politikalarının yatırımcıların tam faydasına olacak şekilde işletilemediği şüphesini vermektedir. Mosalarko'nun Hakim Şirketten satın alınıp tekrar satışa konu edilmesi bir yatırımcı olarak anlam verilmesi zor bir durumdur. Diğer taraftan İmtiyaz sahibi olmayan diğer yatırımcıların, haklı dahi olursa, görüş ve istekleri dikkate alınmamaktadır. Halka açık paylar üzerinden devam eden hayatın olağan akışına aykırı işlemler hakkında hiçbir girişimde de bulunulmamıştır. Bu nedenle maddenin kabulü mümkün değildir.
10	FERHAT ÇEVİKER	FERHAT ÇEVİKER	Temettü politikası yatırımcı beklentilerine karşılayacak düzeyde değildir. Şirketin yatırım sürecinde olması ve sürdürülebilirlik amacıyla temettü ödememesi tercih edilebilir olmakla birlikte, bu tercih nedeniyle yatırımcıların mahrum kaldığı kârın telafisine yönelik herhangi bir alternatif dengeleyici bir uygulamaya gidilmemesi, yatırımcıları olumsuz etkiliyor. Temettü ödeme politikalarının yatırımcılar üzerinde yaratacağı olumsuz etkinin

			en aza indirilmesi konusunda Yönetim Kurulu'nun risk değerlendirilmesi yapmasını beklerken uzayan yatırım süreleri ve artan proje ve finansman maliyetleri hakkında zamanında yapılmayan bilgilendirmeler nedeniyle yaşanan hisse değer kayıpları beklenenin üstünde gerçekleşmiştir. Bu nedenlerle söz konusu maddenin kabulü tarafımda uygun bulunmamaktadır.
10	ONUR ERGİN	ONUR ERGİN	Temettü politikası yatırımcı beklentilerine karşılayacak düzeyde değildir. Şirketin yatırım sürecinde olması ve sürdürülebilirlik amacıyla temettü ödememesi tercih edilebilir olmakla birlikte, bu tercih nedeniyle yatırımcıların mahrum kaldığı kârın telafisine yönelik herhangi bir alternatif dengeleyici bir uygulamaya gidilmemesi, yatırımcıları olumsuz etkiliyor. Temettü ödeme politikalarının yatırımcılar üzerinde yaratacağı olumsuz etkinin en aza indirilmesi konusunda Yönetim Kurulu'nun risk değerlendirilmesi yapmasını beklerken uzayan yatırım süreleri ve artan proje ve finansman maliyetleri hakkında zamanında yapılmayan bilgilendirmeler nedeniyle yaşanan hisse değer kayıpları beklenenin üstünde gerçekleşmiştir. Bu nedenlerle söz konusu maddenin kabulü tarafımda uygun bulunmamaktadır.
11	FERHAT ÇEVİKER	FERHAT ÇEVİKER	Yönetim Kurulu ücretleri performansa dayalı ve hissedar menfaatlerine uyumlu olarak belirlenmelidir. Alarko GMYO AŞ'nin ayrı bir tüzel kişiliği olduğu ve buna uygun hareket edilmediği hususundaki şüphelerimin temelinde tüm hissedarların adına bağımsız ve tarafsız hareket edilmediği, şirket menfaatlerinin öncelenmediği, yatırımcıların haklı uyarı ve taleplerinin duymazlıktan geldiği kanaatine vardığım yönetim kurulu üyeleri için ödenmesi teklif edilen, payımıza düşen her bir kuruşun hakkı büyük bir dikkatle sorgulanmalıdır. Bilinmesini isterim ki kanunen Yönetim Kurulu sadece imtiyazlı pay sahiplerine karşı değil diğer tüm pay sahiplerine de karşı sorumludur. Bu nedenle maddeye katılmadığı ifade ediyorum.
11	ONUR ERGİN	ONUR ERGİN	Yönetim Kurulu ücretleri performansa dayalı ve hissedar menfaatlerine uyumlu olarak

			belirlenmelidir. Alarko GMYO AŞ'nin ayrı bir tüzel kişiliği olduğu ve buna uygun hareket edilmediği hususundaki şüphelerimin temelinde tüm hissedarların adına bağımsız ve tarafsız hareket edilmediği, şirket menfaatlerinin öncelenmediği, yatırımcıların haklı uyarı ve taleplerinin duymazlıktan gelindiği kanaatine vardığım yönetim kurulu üyeleri için ödenmesi teklif edilen, payımıza düşen her bir kuruşun hakkı büyük bir dikkatle sorgulanmalıdır. Bilinmesini isterim ki kanunen Yönetim Kurulu sadece imtiyazlı pay sahiplerine karşı değil diğer tüm pay sahiplerine de karşı sorumludur. Bu nedenle maddeye katılmadığı ifade ediyorum.
13	FERHAT ÇEVİKER	FERHAT ÇEVİKER	Şirket yönetiminin, hakim ortaklık ve grup şirketleriyle ilişkilerinin daha etkin bir şekilde denetlenmesi gerektiği, bu kapsamda, YK üyelerine TTK'nın 395. ve 396. maddeleri uyarınca yetki verilmeli ancak hissedar menfaatlerinin korunması amacıyla iç düzenlemelerle kontrol ve sınıflandırmalara tabi tutulmalıdır. YK'nın gerçekleştireceği stratejik işlemlerin, şirket ve ortaklarının menfaatlerine hizmet ettiği, maddi dayanaklarla açıkça ortaya konmalıdır. Özellikle, hakim ortaklık veya ilişkili taraflarla yapılacak işlemlerden kaçınılmalı; eğer zaruret hasıl olduysa bu tür işlemlerin şirketin menfaatleri uygun olduğu ve SPK'nın kurumsal yönetim ilkelerine uygunluğu temin edilmelidir. Yatırımcılara makul güvence sağlanması adına, işlemlerin şeffaf bir şekilde denetime açık olması sağlanmalıdır. Mevcut durumdan dolayı bu maddeye katılmıyorum.
13	ONUR ERGİN	ONUR ERGİN	Şirket yönetiminin, hakim ortaklık ve grup şirketleriyle ilişkilerinin daha etkin bir şekilde denetlenmesi gerektiği, bu kapsamda, YK üyelerine TTK'nın 395. ve 396. maddeleri uyarınca yetki verilmeli ancak hissedar menfaatlerinin korunması amacıyla iç düzenlemelerle kontrol ve sınıflandırmalara tabi tutulmalıdır. YK'nın gerçekleştireceği stratejik işlemlerin, şirket ve ortaklarının menfaatlerine hizmet ettiği, maddi dayanaklarla açıkça ortaya konmalıdır. Özellikle, hakim ortaklık veya ilişkili taraflarla yapılacak işlemlerden kaçınılmalı; eğer zaruret hasıl olduysa bu tür

			işlemlerin şirketin menfaatleri uygun olduğu ve SPK'nın kurumsal yönetim ilkelerine uygunluğu temin edilmelidir. Yatırımcılara makul güvence sağlanması adına, işlemlerin şeffaf bir şekilde denetime açık olması sağlanmalıdır. Mevcut durumdan dolayı bu maddeye katılmıyorum.
14.1.	FERHAT ÇEVİKER	FERHAT ÇEVİKER	Yatırımcı ilişkilerine bakıldığında, bilgi verilmesinde sakınca olmayan bazı konularda aylarca yanıt alınamamakta, bazı taleplerimize ise olumlu ya da olumsuz herhangi bir dönüş yapılmamaktadır. Büyükçekme rekreasyona ayrılmış parseller hukuki açıdan kamulaştırmasız el atma statüsünde olduğu emsal Yargı İçtihatları ışığında anlaşılmaktadır. Takdir yetkisine bağlı olmaksızın şirketin haklarının korunması için hukuki pozisyon alınması beklenmektedir. Öte yandan, yıllardır süregelen uygulamalar göstermiştir ki, şirketin bağlı ortaklık yapısı, bağımsız ve tarafsız bir yönetim liderliğinde, ayrı bir kurumsal kimlikle faaliyet göstermesini ve kendisinden beklenen yönetim kalitesi ile performansı sergilemesini zorlaştırmaktadır. Bu bağlamda, sektör muadillerinin ulaştığı yönetim ve verimlilik seviyesi, yatırımcı nezdinde ciddi bir sorgulama konusu olmuştur. Şirket varlıklarından azami verimi almak adına mevcut yatırım ve varlıkların gözden geçirilmesi, yeni stratejiler beklenmektedir.
14.1.	ONUR ERGİN	ONUR ERGİN	Kurumsal yönetim uygulamaları henüz beklenen düzeyde değildir. Yatırımcı ilişkileri biriminde şeffaflık ve iletişim eksiklikleri devam etmektedir. Bilgi verilmesinde sakınca olmayan bazı konularda aylarca yanıt alınamamakta, bazı taleplerimize ise olumlu ya da olumsuz herhangi bir dönüş yapılmamaktadır. Bu durum, ilgili birimin şirkete hâkimiyeti ve iletişim becerileri açısından soru işaretleri doğurmaktadır. Öte yandan, yıllardır süregelen uygulamalar göstermiştir ki, şirketin bağlı ortaklık yapısı, bağımsız ve tarafsız bir yönetim liderliğinde, ayrı bir kurumsal kimlikle faaliyet göstermesini ve kendisinden beklenen yönetim kalitesi ile performansı sergilemesini zorlaştırmaktadır. Bu bağlamda, sektör muadillerinin ulaştığı yönetim ve verimlilik seviyesi, yatırımcı nezdinde ciddi bir sorgulama konusu olmuştur. Şirket

			varlıklarından azami verimi almak adına mevcut yatırım ve varlıkların gözden geçirilmesi, yeni strateji ve adımlar beklenmektedir.
--	--	--	--