

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Muallim Naci Cad. No: 69, 34347 Ortaköy – İSTANBUL

Tel : +90 (212) 227 52 00 Pbx

+90 (212) 310 33 00

Faks : +90 (212) 261 84 31

Web : www.alarkoyatirim.com.tr

E-Mail : agmyo@alarko.com.tr

MERSİS NO : 0051 0023 0400 0016

BÜYÜK MÜKELLEFLER VD : 051 002 3040

LÜTFEN İLGİLİ YAZINIZDA AŞAĞIDAKİ REFERANS
NUMARASINI BELİRTİNİZ.

Tarih :

Referans No :

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'NİN
26.03.2019 TARİHİNDE YAPILAN OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI
TUTANAĞI

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2018 yılına ait Genel Kurul Toplantısı 26.03.2019 tarihinde, saat: 15.00'de, şirket merkez adresi olan Muallim Naci Cad. No.69 Ortaköy/İstanbul adresinde, İstanbul İl Ticaret Müdürlüğü'nün 25.03.2019 tarih ve 42885283 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi **EMRAH GÖZELLER**'in gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait çağrı kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü gibi gündemi ve esas sözleşme tadil metnini ihtiva edecek şekilde, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 01.03.2019 tarih ve 9778 sayılı nüshasında ve şirket merkezinin bulunduğu yerde münteşir Yenigün gazetesinin 01.03.2019 tarih 12390 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 10.650.794,-TL toplam itibari değerinin; toplam itibari değeri 6.236.372,46 TL olan 623.637.246 payın temsilen, toplam itibari değeri 259.665,18 TL olan 25.966.518 payın asaleten olmak üzere toplantıda temsil edildiği ve böylece gerek kanun ve gerekse esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine toplantı Yönetim Kurulu Başkanı **MUSTAFA FİLİZ** tarafından, Yönetim Kurulu Üyeleri **MEHMET AHKEMOĞLU**, **HİLMİ ÖNDER ŞAHİN**, **MUSTAFA TANSU USLU** ile **KUDRET VURGUN** ve Denetçi DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited) temsilen **ÖMER ARAM**'ın toplantıda hazır bulunduğu belirtilerek fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

1. Saygı durumunda bulunuldu.
2. Toplantı Başkanlığına **MUSTAFA FİLİZ**'in seçilmesine oybirliği ile karar verildi. Toplantı Başkanı, Oy Toplama Memurluğu'na **ZÜMRÜT DİLEK ELMAS**'ı, Tutanak Yazmanlığı'na **CANAN ÖNEN**'i ve Elektronik Genel Kurul Sistemini kullanmak üzere sertifika sahibi olan Şirket çalışanı **FATMA ACAR**'ı görevlendirmiştir.

Tevdi eden temsilcilerinin 777.428,- TL itibari değerli payları temsil ettikleri toplantı başkanı tarafından Genel Kurul'a açıklanmıştır.

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

./...



3. Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesine oybirliği ile karar verildi.
4. Yönetim Kurulu yıllık faaliyet raporu Yönetim Kurulu üyeleri tarafından, Denetçi Raporu ise Denetçi DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited) temsilen ÖMER ARAM tarafından okundu, Bağımsız Denetleme Kuruluşu raporunun da okunmasından sonra müzakereye açıldı.

Hissedarlardan Alpaslan Aydın söz alarak hisselerin piyasa değeri ile ilgili görüş ve önerilerini iletti ve görüşleri ile ilgili yazılı açıklamalarını Toplantı Başkanlığına verdi (Ek-1). Söz alan hissedarlardan E. Gökhan Kökoğuz söz hakkından imtina etti. Hissedarlardan Selim Sason Değerleme Raporları ile ilgili sorularını yazılı ve sözlü olarak iletti (Ek-2). Hissedarlardan Volkan Yüksel sorularını sözlü ve yazılı olarak iletti (Ek-3), enflasyon farkının şirket sermayesine eklenebileceğini belirtti, hangi fiyat seviyesinin şirket performansını yansıttığını sordu. Yönetim Kurulu Üyesi cevapladı; Hisse üzerinde kimler nasıl hangi nedenle borsada işlem yaparlar, yönetimin bilmesine imkan yoktur. Hissenin seyrini iyileştirme konusunda şirket kendi hisselerini geri almıştır. Geri alım kararı açıklandıktan sonra borsada fiyat yükselmiştir. Oluşan fiyattan alım yapılmış ve hisse değeri piyasada belirlenmiştir. Hisse alımının zamanlaması ise yönetim kurulu kararı ile yapılmıştır.

Hissedarlardan Ali Erdal Erdik temettü oranının yükseltilmesi, altın hisselerinin kaldırılması konusunda önerilerini iletti, Moskova'daki bina konusunda soru sordu. Hissedarlardan Ahmet İlkbâl Arslan Gayrimenkullerin Değerleme yöntemi, geri alım, personellerin giderlerin artması, kambiyo zararları konularında sorular sordu. Hissedarlardan Mehmet Murat Kulaksızoğlu hisse değerinin performansı konusunda önerilerini iletti ve SPK'ya suç oluşturabilecek fiilleri iletmemizi belirtti. Hissedarlardan Alpaslan Aydın TMS 8 ve değerlendirme raporu ile ilgili soru sordu. Hissedarların tüm soruları Yönetim Kurulu üyesi Mehmet Ahkemoğlu tarafından cevaplandırılarak; Değerleme Raporları SPK'dan yetki almış bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından düzenlenmektedir. Bu raporlara bir etkimiz sözkonusu değildir. TMS 8 standardı uyarınca düzeltme işlemi geriye dönük olarak yapılmıştır. Bağımsız Denetim Şirketinin yorumu da bu yöndedir. Mosalarko yatırımına ilişkin değer düşüklüğü özellikle kur hareketlerinin bir sonucudur. Değerleme şirketi raporlarının sonucuna göre işlem yapılmaktadır. Hissenin manipülatif hareket yapıldığı konusundaki sorularınıza bir yanıt verme imkanı olmadığını söyledi. Hillside Beach Club değerlemesinde iskonto oranını %13 olarak alınması bağımsız değerlendirme şirketinin takdirdir. Bu konuda bir etkimiz yoktur. Alınması gereken tedbirler konusundaki önerilerinizi not aldık ve bu önerilerinizi Yönetim Kurulu toplantımızda gündeme alacağız. Geri alım kararlarının devamı konusunda birşey söylememiz mümkün değil. Kapsamlı Gelir tablosunda kambiyo kar ve zararları mahsup edilmemektedir. Bu nedenle hem kambiyo karı hem de kambiyo zararı tutarı ayrı ayrı görülmektedir. Pozisyonumuz gereği kur farkı karımız daha yüksektir. Sermaye düzeltme farklarının sermayeye eklenmesi konusundaki önerinizi not alıyoruz. Ücretlerde gördüğünüz artışın sebebi iki çalışanımızın emeklilik nedeniyle kıdem tazminatının ödenmesidir.

5. 2018 yılı Finansal Durum Tablosu ve Kapsamlı Gelir Tablosu okundu. Müzakereye açıldı. Söz alan olmadı. Yapılan oylama sonucunda 207.654,182 TL'lik red oyuna karşılık 6.288.383,463 TL'lik kabul oyu ile oyçokluğuyla kabul ve tasdik edildi.
6. 2018 yılı faaliyetlerinden dolayı Yönetim Kurulu üyeleri yapılan oylama sonucunda 207.654,182 TL'lik red oyuna karşılık, 6.288.383,463 TL'lik kabul oyu ile oyçokluğu ile ibra edildiler. Yönetim Kurulu üyeleri kendi ibralarında oy kullanmadılar. Hissedarlardan Alpaslan Aydın söz konusu maddeye ilişkin muhalefet şerhini yazılı olarak iletmıştır (Ek-4).
7. Kâr dağıtımını ile ilgili Yönetim Kurulunun teklifi dışında Hissedarlar tarafından da bir teklif verildi. (Ek-5) Hissedarlar tarafından verilen (Ek-5)'de verilen önerge oylamaya sunuldu. Yapılan oylama sonucunda bu önerge, 982.052,182 TL'lik kabul oyuna karşılık, 5.459.382,463 TL'lik red oyu ile oyçokluğu ile red edildi. Ardından Yönetim Kurulunun teklifi oylamaya sunuldu. Yapılan oylamanın neticesinde;



- Şirketimizin, 2018 yılına ait finansal tablolarda yer alan dönem kârı 269.599.472,-TL olup önceki yıllarda ayrılan birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmamasına,
 - 269.599.472,- TL net dağıtılabılır dönem kârından, 27.053.017,-TL' lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasına,
 - Dağıtılacak kâr payı üzerinden 2.652.048,-TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına,
 - Kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine,
- Kâr payı dağıtımına 27 Mayıs 2019 tarihinde başlanmasına,

205.654,182 TL'lik red oyuna karşılık, 6.290.383,463 TL'lik kabul oyu ile oyçokluğu ile karar verildi.

8. Şirket Esas Sözleşmesinin (4) üncü maddesinin tadiline ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.11.2018 tarih, 12233903-340.17-E.12927 sayılı izin yazısı ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 06.12.2018 tarih, 50035491-431.02 sayılı izin yazıları okundu. Hissedarlardan Alparslan Aydın söz alarak Esas Sözleşme değişikliğindeki aynı sermaye ile ilgili ilave edilen cümle hakkında açıklama istedi. Yönetim Kurulu söz konusu ilavenin SPK kuralları ve standartları gereğince yapıldığını açıkladı. Hissedarlardan Volkan Yüksel söz alarak Bağış yetkisinin tanınması hususunda Fethiye Hillside ile ilgisinin olup olmadığını sordu. Yönetim Kurulu Başkanı Mustafa Filiz ilgisinin bulunmadığını açıkladı. Hissedarlardan Göksu Arslan Esas sözleşme değişikliğinin neden yapıldığını sordu. Yönetim Kurulu tarafından sözkonusu değişikliğin SPK kuralları ve standartları gereğince yapıldığı açıklandı.

İzin yazıları eki esas sözleşme tadil metninde yer alan maddenin eski ve yeni şekilleri verilen önerge doğrultusunda okundu sayılarak ;

Yapılan müzakere ve oylama sonucunda şirket esas sözleşmesinin (4) üncü maddesinin aynen Sermaye Piyasası Kurulu'nun ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün yukarıda belirtilen izin yazıları eki olan ve işbu toplantı tutanağına ekli tadil metninde yazılı olduğu şekilde tadiline yeni şeklinin kabulüne, oybirliğiyle kabul edildi. (Ek-7)

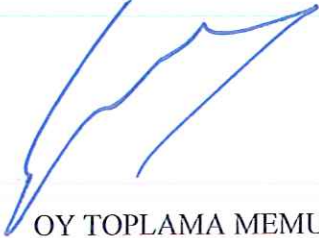
9. 2019 yılında yapılacak bağışların sınırının 900.000,-TL olmasına 643.689.182 TL'lik red oyuna karşılık 5.852.348,463 TL'lik kabul oyu ile oyçokluğu ile karar verildi.
10. Yönetim Kurulu üyelerinden, bağımsız üyeler **Kudret Vurgun** ve **Mustafa Tansu Uslu**'ya aylık brüt 5.000,-TL ücret verilmesine, diğer Yönetim Kurulu üyelerine ücret verilmemesine 462.954,182,-TL'lik red oyuna karşılık, 6.033.083,463 TL'lik kabul oyu ile oyçokluğu ile karar verildi.
11. Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanununun 395 ve 396 ncı maddelerinde anılan yetkilerin tanınmasına 230.734,182,-TL'lik red oyuna karşılık, 6.265.303,463 TL'lik kabul oyu ile oyçokluğu ile karar verildi.
12. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 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.
13. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatına göre 2019 yılı hesap ve işlemlerinin denetimi için Yönetim Kurulu'nca belirlenmiş bulunan bağımsız denetleme kuruluşu İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğünde 479920 Ticaret Sicil No ile kayıtlı Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (A Member Firm of Ernst & Young Global Limited)' nin seçiminin onaylanmasına, 732.910,182,-TL'lik red oyuna karşılık 5.763.127,463 TL'lik kabul oyu ile oyçokluğu ile karar verildi. Hissedarlardan Alparslan Aydın söz alarak denetçi seçiminde red oyu kullanmasının gerekçesini açıkladı.

14. Sermaye Piyasası Kurulunun 11.01.2019 tarihli ve 12233903-340.14-E.555 sayılı yazısı ile Şirketimize bildirilmiş olan 27.12.2018 tarih ve 65/1514 sayılı kararı ile şirketimiz hakkında uygulanmasına karar verilen ve III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin (Tebliğ) "Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun seçimi" başlıklı 35 inci maddesinin ikinci fıkrasına aykırılık gerekçesiyle 27.047 TL idari para cezasının uygulanmasını gerektiren, değerlendirme şirketinin Kurul onayı alınmadan değiştirilmesi fiili nedeniyle, varsa zarara uğrayan yatırımcılar tarafından yasal koşulları oluşması halinde genel hukuk hükümleri çerçevesinde, bahse konu fiillerde sorumluluğu bulunan Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeleri aleyhine dava açılacağı hususunda bilgi verildi. Hissedarlardan Alpaslan Aydın söz alarak değerlendirme şirketi ile ilgili açıklama istedi. Yönetim Kurulu tarafından açıklama yapıldı.
15. Gündemin 14 üncü maddesinde belirtilen 27.047 TL idari para cezasının uygulanmasını gerektiren fiillerde sorumluluğu bulunan Yönetim Kurulu üyelerine rücu edip edilmeyeceği hususu müzakere edildi. Sözalan Alpaslan Aydın rücu edilmemesi görüşünü bildirdi. Hissedarlardan Ali Erdal Erdik Değerleme şirketinin tekrar gözden geçirilmesini talep etti. Söz konusu idari para cezasının rücu edilmesine, sorumluluğu bulunan Yönetim Kurulu üyelerinin ilişkili olduğu tüzel kişi ortakların dışında oy kullanan ortakların 432.010,182,-TL'lik red oyuna karşılık 610.705 TL'lik kabul oyu ile oyçokluğu ile kabul edildi.
16. Dilek ve öneriler soruldu. Hissedarlardan Ali Erdal Erdik yurt ve soğuk hava deposunun yapılabileceğini önerdi. Hissedarlardan Alpaslan Aydın söz alarak şirket hisseleri üzerinde yapay fiyat oluşumu araştırması için SPK'ya Yönetim Kurulu tarafından başvuru yapılması yönündeki ilgili hissedarların teklifini sözlü ve yazılı olarak ilettili (Ek-6). Alpaslan Aydın kar dağıtım politikasında değişiklik yapılmasını talep etti. Yönetim Kurulu Başkanı Mustafa Filiz tarafından cevaplandı. Hissedarlardan Cemil Güncer söz alarak geri alım kararının Yönetim Kurulu tarafından özgür irade ile mi alındığını sordu. Yatırımcıların görüşlerinin Hakim ortaklara iletilmesini talep etti. Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Ahkemoğlu tarafından cevaplandı. Hissedarlardan Alpaslan Aydın geri alım ile istenilen hedefe neden ulaşamadığı soruldu. Mehmet Murat Kulaksızoğlu geri alımla ilgili olarak görüş ve önerilerini ilettili. Ali Erdal Erdik temettü oranının yükseltilmesini ve altın hissenin kaldırılmasını talep etti. Hissedarlardan Sayat Temelci Büyükkçekmece ve Maslak arsası ile ilgili sorular sordu. Mosalarko kapsamında düşünülen bir proje olup olmadığını sordu. Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Ahkemoğlu ve Genel Müdürümüz tarafından cevaplandırıldı. Hissedarlardan Volkan Yüksel Markanın layık olduğu noktaya taşınmasını istedi. Hissedarlardan Göksu Arslan Kıbrıstada şirketin ortak olabileceğini, yatırım planlaması hakkında birşey sunulmasını önerdi.

Gündemde görülecek başkaca konu kalmadığından toplantının bittiği Toplantı Başkanı tarafından bildirildi.

İşbu tutanak toplantı mahallinde tanzim edilerek 3 numaralı karar uyarınca imzalanmış ve toplantı evraklarının gerekli nüshaları Bakanlık Temsilcisine geri kalanları ise Yönetim Kurulu Başkanı Mustafa Filiz'e tutanakla teslim edilmiştir.

BAKANLIK TEMSİLCİSİ
EMRAH GÖZELLER



OY TOPLAMA MEMURU
ZÜMRÜT DİLEK ELMAS



TOPLANTI BAŞKANI
MUSTAFA FİLİZ



TUTANAK YAZMANI
CANAN ÖNEN



Sayın Divan, Sayın Genel Kurul;

Hepinizi saygıyla selamlıyorum.

Sözlerime faaliyet raporuna dair bir hükümle, tersinden başlamak istiyorum: 2018 faaliyet dönemi, benim de ait olduğum C grubu paydaşlar için kesinlikle *başarısız* geçmiş, *kayıp* bir yıl olmuştur.

Bu hüküm, tüm şirket faaliyetini bir çırpıda özetleyip değerlendirecek yalınlıkta, karşı durulması ancak görmezden gelmekle mümkün olan şu somut *gerçekliğe* dayanıyor:

Hisseleri borsaya kote olmuş halka açık herhangi bir şirketin, faaliyetini sürdürmesindense, feshi halinde hisselerin *ölü değeri mevcut piyasa değerinin en az 2 katı ediyorsa*, o şirketin yönetiminin başarılı mı, başarısız mı olduğunu tartışmak gerçekte *abesle iştigaldir*.

Üstelik ALGYO özelinde durum, daha da *acıklıdır*. Borsa İstanbul bir yana, dünyanın diğer borsalarında dahi bir eşini tahayyül etmekte zorlanacağımız ölçüde *vahim* bir tablo ile karşı karşıyayız.

2018 faaliyet döneminde özsermaye yüzde 24,3; nakit varlıklar yüzde 34,5, net dönem karı yüzde 76 artarken, şirket piyasa değeri tersine yüzde 8,7 düşmüştür¹. Dahası, mazeret olarak gösterilebilecek hiçbir riski, finansal borç engeli olmayan ve 73,60 gibi sadece BIST’de değil, dünya borsalarında bile eşine zor rastlanır bir *likidite oranına* sahip olan şirket, 2018’in büyük bir bölümünü kasasındaki nakit varlıkların bile altında bir piyasa değeri ile geçirmiştir. Bizler uzun süredir aşına olduğumuz, alıştırıldığımız için, basitçe okuyup geçtiğimiz bu gerçekliğe, dünyanın neresinde olursa olsun ilk kez haberdar olan bir yatırımcı inanmakta güçlük çekecektir.

Bu akla zarar durum neden, nasıl oluşmuş ve süreklilik kazanmıştır? Bir kez yanıtladığında ALGYO’nun hal-i pür melalinin üzerindeki sır perdesini aralayacak, beraberinde aynı minvaldeki bütün diğer soruların yanıtlarını da hiza ve istikamete sokacak temel soru işte budur ve bu sorunun sadece bir tek yanıtı vardır:

Yönetim Kurulunu ve Genel Kurul kararlarını belirleme hakkını tek başına elinde tutan hâkim ortak ile onun indinde faaliyet kazancını vergiden muaf tutmanın aracı olmaktan başka hiçbir karşılığı olmadığını anladığımız biz C grubu paydaşların şirket amacına ve faaliyetine aynı pencereden bakmıyor olmamız ve dolayısıyla tarafların *beklentileriyle birlikte çıkarlarının farklılaşmasıdır*.

İyi de, acaba aynı pencereden neden bakamıyoruz? Bakamayız, çünkü tarafların *zaman kavramı* karşısında yapısal olarak farklılaşan konumları buna engeldir. Hâkim ortak, yani Alarko Holding, dünya döndükçe yaşamını sürdüreceği ön varsayımıyla kurulmuş *tüzel bir kişiliktir*. Buna karşılık, halka açılma sırasında oluşan ve hâkim ortağın kontrolü dışında kalan C grubu hisseler *fanilik ortak paydasında* buluşan *gerçek kişilere*, yani bugün fanilikten doğan haklarını savunmak üzere bu salona gelmiş benim gibi paydaşlara aittir. Eğer biz de üç aşağı beş yukarı 78 yıl² olan ortalama yaşam süremizi, hâkim ortağınki gibi her defasında *bitimine 3 yıl kala 100 yıl daha arttırma*³ olanağına sahip olsaydık, bugün burada olmazdık.

¹ 29 Aralık 2017 hisse kapanış fiyatı: 49,20 TL; 31 Aralık 2018 hisse kapanış fiyatı: 44,92TL’dir.

² TÜİK verileri, <http://www.tuik.gov.tr/HbPrint.do?id=24640> Erişim 24 Mart 2019.

³ Alarko Holding ana sözleşmesi, Madde 7. “Holdingin Süresi”, <https://www.alarko.com.tr/download/6691> Erişim 24 Mart 2019.

Çıkar ayrılığıyla değil, ortaklığıyla, aynı beklentilerle, aynı pencereden bakıyor olurduk. Zaman kavramı, dolayısıyla “vade”, her iki taraf için de aynı anlama gelirdi: *sonsuzluk!*

Şirket kuruluş amacının farklı yorumlanmasından tutalım, beklentilerin, çıkarların ayrışmasına kadar bütün yönleriyle içinde bulunduğumuz somut durumu *bu temel yaşamsal farklılık* açıklamaktadır.

Aynı temel farklılık nedeniyledir ki, sonsuz ömre sahip hâkim ortağın yürüttüğü şirket faaliyeti, biz fani paydaşların beklentilerini karşılamaktan oldukça uzaktır. Şirketin nakit varlıklarının altındaki *piyasa değerinin* yanında, yüksek karlılığa rağmen yıllardır süren *düşük temettü verimliliği* bunun en açık kanıtlarıdır.

Söz konusu farklılığın doğurduğu olumsuz sonuçları pekiştiren bir diğer önemli husus, C grubu paydaşlar için özsermaye artışı kağıt üzerinde kalırken, Holdingin onu tam konsolidasyonla olduğu gibi bilançosuna yansıtılma imkanınıdır. Bizler için şirketin *piyasa değeri*, Holding için *defter değeri* esas olmaktadır. Ne kadar adil bir bölüşüm değil mi?

Biz, fani paydaşların çıkar ve beklentilerine karşı kangrene dönüşen bu kayıtsızlığın, alışkanlık düzeyinde yansıdığı mevcut yönetim tarzıyla birleşerek, borsada işlem gören hisseler üzerinde halen süren *manipülasyonlara* istemeden de olsa zemin hazırladığımızı düşünüyorum.

Böyle bir zemin olmadan finansal borcu ve hiçbir riski bulunmayan, kabaca %50’si nakit ve %50’si ederi raporlara yansıyan değerlerden misliyle fazla olan gayrimenkullerden oluşan bir yatırım ortaklığının nakit varlıklarının altında dolaşan komik piyasa değerinin makul bir açıklaması yapılamaz.

Değirmeden geçersen, eksik kalacak ve belki de yanlış anlamalara neden olacak: Yukarıda açıkladığım objektif temel, ondan beslenen kayıtsızlığın bir şirket politikasına dönüştürülmesini asla meşru kılmaz. Çünkü hisse geri alımı sırasında dillendirilen “*tüm paydaşların menfaatini koruma*” kaygısını samimi olarak kendisine dert edinen bir şirket yönetimi, pekâlâ bunun bilinci ve sorumluluğuyla kantarın hâkim ortaktan yana kayan topuzunu, biz fani paydaşlara doğru dengeleyecek politikalar üretebilir ve izleyebilirdi.

Ancak geç kalınmış değil, bu olumsuz tabloyu suhuletle değiştirmek, taraflar arasında kabul edilebilir bir denge kurmak hala mümkündür ve bu Genel Kuruldan başlayarak bunun nasıl gerçekleştirilebileceğine konuşmamın sonunda somut olarak değineceğim.

Şimdi, söz konusu kayıtsızlığın 2018 faaliyetine somut olarak nasıl yansıdığını anlatarak konuşmama devam edeceğim. Bugünün anısına C grubu paydaşlarca ortaklaşa üretilmiş, mevcut faaliyetin bilgi ve belgeye dayalı eleştirisinin neredeyse bütün ayrıntılarını içeren bir dosyayı yeni faaliyet döneminde yönetime iletilmek üzere Divan Başkanlığına sunduğum için, zamanı daha verimli kullanmak adına, faaliyet raporuna dair eleştirel tespitlerimi satırbaşlarıyla maddeler halinde sıralamakla yetineceğim:

1. Gerek 2017 dönem sonu karında önemli bir düşüşe yol açarak büyük ölçüde zarara uğramamıza neden olan *Türkiye Muhasebe Standardı 8* (TMS 8) kapsamında geriye dönük gerçekleştirilen uygulamanın, gerekse tüm girişimlerimize rağmen halen kesin tarihini öğrenemediğimiz Hillside süre uzatımı başvurusunun duyurusu örneklerinden görüleceği gibi, şirket yönetimi C grubu paydaşların çıkarlarını gözeten bir duyarlılıkla hareket etmemektedir.

2. TMS (8)'in geriye dönük söz konusu uygulamasıyla C grubu paydaşlar büyük zarara uğratılmıştır. Şirketin piyasa değeri o günden sonra gün yüzü görmemiş, kasadaki nakdin altına düşmüş, halen de komik düzeylerde sürünmeye devam etmektedir. Oysa aynı durumda *“başta küçük paydaşlar olmak üzere tüm paydaşlarının menfaatlerini koruma”* duyarlılığıyla hareket eden bir yönetim öncelikle araştırır ve *“Geriye dönük uygulamanın veya geriye dönük yeniden düzenlemenin etkilerinin belirlenememesi”* ve *“Geriye dönük uygulamanın veya geriye dönük yeniden düzenlemenin, yönetimin ilgili dönemdeki niyetinin ne olabileceğine yönelik varsayımların yapılmasını gerektirmesi...”* gerekçelerini⁴ göstererek, uygulamanın biz C grubu paydaşların da *hukuku* gözetilerek gerçekleştirilmesine öyle karar verebilirdi. Söz konusu uygulama da KAP'ta duyurulduktan sonra pekâlâ ileri bir tarihte yaşama geçirilebilirdi.
3. Yönetim Kurulunun *“...sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması...”* amacıyla yaptığı geri alımlar, *zamana yayılarak hisse fiyatına istikrar sağlayacak bir stratejiyle* değil de sanki geri alım haberini dört gözle bekleyen hazır satıcıların paketlenmiş mallarının *bir çırpıda* alınması biçiminde gerçekleştirildiği için açıklanan amaca hizmet etmemiştir. Tersine, ödenmiş sermayenin yetersizliğinden ötürü borsada yaşanan derinlik sorunu, sermayenin bedelsiz artırımı ile desteklenmeden yapılan geri alımlarla daha da şiddetlenmiş, geri alım sonrası gerçekleşen fiyat hareketlerinin de gösterdiği gibi hisseler üzerinde *manipülasyon* girişimleri artmıştır. Önümüzde İş Bankası ve iştiraklerinde gerçekleştirilen başarılı bir geri alım örneği dururken, içine düşürüldüğümüz bu duruma hayıflanmamak ne yazık ki elde değil!
4. Proje geliştirmenin oldukça karlı olduğu, ekonomide bahar havası esen yıllarda tam bir ağustos böceği tembelliğiyle yatan yönetim, 2003 yılında portföye alınan Maslak arsasının imar sorununu 2018'de de çözememiştir. Ancak burada bir parantez açarak çoktandır inandırıcılığını yitirmiş ve artık boş bir nakarata dönüşmüş *“şehir oteli projesi”*ne en azından bu yılki faaliyet raporunda yer vermedikleri için kendilerini kutlamak istiyorum. *Yiğidi öldür ama hakkını yeme!*
5. Şirket yönetimi, elinin altındaki devasa nakit varlığı özellikle 1 Ağustos-30 Kasım arası 90 gün gibi uzunca süren çalkantılı dönem boyunca profesyonelce yönetememiş, rahmetli Güngör Uras'ın *“Ayşe teyze”*si kadar olamamıştır. Belli ki yönetim, profesyonel portföy yönetimini, vadesi dolan eurobondların ertesi gün vadesini tazelemekten ibaret bir iş olarak görüyor!
6. Şirket aktiflerinin yaklaşık yüzde 51'ini oluşturan gayrimenkul değerlendirme raporları rayici yansıtmadığı gibi, yapılan varsayımlar ve birbirini izleyen raporlar kadar değerlendirme şirketleri de kendi aralarında tutarlı değildir. Değerleme raporlarının ortak paydası, inceleyen üzerinde *“değerlemeleri nasıl yapar da olabilecek en düşük düzeyde tutarız”* mantığıyla düzenlendiği izlenimi bırakmasıdır. Özellikle de Hillside değerlendirme raporu, bu olumsuzlukları bütün çıplaklığıyla sergileyen en açıklayıcı örnektir. Kastedilenlerin daha iyi anlaşılması için yönetime, işaret ettiğim noktalarda Hillside değerlendirme raporunu AKMERKEZ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin değerlendirme raporuyla karşılaştırmalarını tavsiye ediyorum.
7. Son olarak sıra, birdenbire gökyüzünden düşer gibi kucığımızda bulduğumuz Mosalarko yatırımında! 13 Ağustos 2018'de %10 hissesi satın alınmak suretiyle gerçekleştirilen Mosalarko A.O. yatırımının doğru bir karar olmadığı daha ilk yılında yazılan *2.833.773 TL'lik zararla belli olmuştur. Dakika bir, gol bir!*

⁴ TMS (8) 5. Madde. Bkz. <https://bit.ly/2lvpS1P> Erişim 24 Mart 2019.

Sonuç olarak, bu tespitlerden hareketle, Yönetim Kurulu 2018 faaliyet döneminde C grubu fani paydaşların hukukunu gözetememiş, çıkarlarına kayıtsız kalmıştır. Bu nedenlerle Yönetim Kurulu Üyelerinin ibrasında olumsuz oy kullanacağını beyan ediyor ve tüm C grubu paydaşlarımı da olumsuz oy kullanmaya davet ediyorum.

Sözlerime son vermeden önce, her şeye rağmen, amacımızın *"bağcıyı dövmek"* değil, hakkımız olduğunu düşündüğümüz *"üzümleri yemek"* olduğuna dikkat çekmek istiyorum. Bu nedenle, bu Genel Kurulda hâkim ortağa bundan böyle bizlerin hukukuna sahip çıkacağının, yönetim politikaları oluşturulurken biz fani paydaşların beklentilerini de dikkate alacağının güçlü işaretini verebileceği bir fırsat vermek istiyoruz. Bu amaçla Divan Başkanlığına, Genel Kurula sunulmak üzere iki teklif verdik. Biri temettü dağıtımını, diğeri borsada hisseler üzerinde sürdürdüğüne inandığımız manipülasyonun tüzel kişilik olarak önlenmesi ile ilgilidir. Öncelikle sn. Divan Heyetinden tekliflerimizi inceleyerek ilgili gündemlerde sunmasını talep ediyoruz. Bu sağlandığında, her iki teklifimizin de hâkim ortak dâhil tüm paydaşların ortak çıkarlarını gözeterek hazırladığımız görülecektir. Temennimiz hâkim ortağın son derece makul olduğunu düşündüğümüz bu teklifleri kabul ederek şirket tarihinde paydaşlar arası ilişkiler bağlamında karşılıklı hak ve çıkarlara saygı temelinde yepyeni bir sayfa açmasıdır. Bizlerin hak arama mücadelesinin nasıl ve hangi yönde gelişeceği, hâkim ortağın bu iki teklif karşısında alacağı tutuma bağlı olacaktır.

Sabırla dinlediğiniz için teşekkür ediyor, hepinizi saygıyla selamlıyorum. 26 Mart 2019.

Alpaslan AYDIN

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Divan Heyeti Başkanlığına

İstanbul, 26.03.2019

Gündemin (4)'üncü maddesine ilişkin cevaplandırılmasını talep ettiğim hususlar. Soracağım soruların amacı değerlemelerin gerçeğe uygun yapılarak şirketin özvarlığının gerçek değerini bulması , dolayısı ile hisse fiyatının olması gereken değerlere ulaşmasıdır.

Soru 1: Hillside'm 2018'e kadar hazırlanmış tüm ekspertiz raporlarında TL baz alınmıştır. 2016-2017 ve tartışmalı 2017 revize ekspertiz raporlarının, İndirgenmiş Nakit Akımları yönteminde TL bazlı değişim artış hızı olarak %7 kullanılmıştır. Neden yöntem aynı iken, 2018'de enflasyon oranlarının yükselmesiyle birlikte, potansiyel net gelir hesaplamasında **değişim artış hızı görece daha düşük olduğu açık olan(%3) USD endeksli** bir değişkene dönülmüştür?

Soru 2: 2018 değerlemesinde net gelir **değişim artış oranı** değiştirilerek USD endeksli alınmıştır. Aynı mantık çerçevesinde **indirgeme oranı** da USD endeksli alınması ve bu kabule uygun olarak daha düşük belirlenmesi gerekirken, neden 2017 değerlemesinde kullanılan TL bazlı **%13 oranı değiştirilmeden kalmıştır?**

Soru 3: Hillside resmi internet sitesi verilerine göre; Haziran-Temmuz-Ağustos aylarına; yani, "high season"a ait fiyat bilgisi bulunmamaktadır. Tesisin 6-7 ve 8'inci aylarda dolu olduğu bilgisi alınmıştır. 4-5-9 ve 10'uncu aylardaki kişi başı ortalama yatak fiyatı 953 TL, tek başına Eylül ayında ise ortalama 1.256 TL dir.

Haziran-Temmuz-Ağustos ayları turizm sezonunun doğası gereği ortalama kişi başı yatak fiyatlarının yukarıda belirttiğim 1.256 TL Eylül ayı fiyatı ile dahi kıyaslanmayacak kadar yüksek düzeyde gerçekleşeceği ve ortalama sezonluk kişi başı yatak fiyatını çok daha yükselteceği açık iken; Ekspertiz firmasına bildirilen 912 TL ortalama kişi başı yatak fiyatının hala gerçek durumu yansıttığını söyleyebilir misiniz?

Soru 4: Değerleme raporlarında yer verilen oda tipleri, oda metrekareleri ve yatak sayıları ile **Hillside resmi internet sitesi** rezervasyon servisinde tanımlananlar birbirinden oldukça farklı görünmektedir. Şimdi haklı olarak soruyorum: **Raporla fiili durum arasında bir fark var mıdır? Eğer varsa, TMS (8)'e göre Hillside değerlemeleri 2018 dâhil, geçmişe yönelik yeniden düzenlenerek, kira sözleşmesi dâhil, özsermaye kalemlerinde uygun bir düzeltmeye gidilecek midir? Şayet gidilecekse, 2018 başında yaratılan mağduriyetin bir benzerinin yaşanmaması için ne gibi önlemler alınacaktır?**

Soru 5: Bana göre bu tutarsızlıklar, değerlemenin olası en düşük düzeyde tutturulması **sübjektif** amacının doğurduğu sonuçlardır. 2017 değerlemesine "titizlenerek" müdahil olan ilgili denetleme kuruluşu, TMS (8) hilafına, **sürekliliğin ve karşılaştırılabilirliğin zedelenmesi** pahasına, daha büyük bir tutarsızlığın sergilendiği 2018 değerlemesinin denetiminde neden **aynı titizliği** göstermemiştir? Bu durum karşısında Yönetim Kurulu neden sessiz kalmıştır? Eğer varsa olası **eylem planı** nedir?

Saygılarımla,
Selim SASON

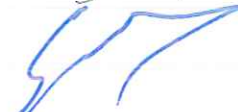
Ek: Hillside internet sitesinden alınmış

Oda fiyatları, yatak sayıları, Oda metrekareleri









Hillside'in resmi internet sayfasından alınan kişi başı yatak fiyat bilgileri aşağıdaki gibidir.

TARİH	MIN- MAX FİYAT	ORT. YATAK FİYATI	GÜN
15/04 – 30/04	721 TL	721 TL	15 gün
01/05 – 15/05	747-847 TL	800 TL	15 gün
16/05 – 31/05	905 TL	905 TL	15 gün
6-7-8.'ci aylarda fiyat bilgisi bulunmamaktadır			
01/09 – 15/09	1.366- 1.440 TL	1.403 TL	15 gün
16/ 09 – 30/09	1.000-1.219 TL	1.110 TL	15 gün
01/10 – 15/10	880- 1.057 TL	968 TL	15 gün
16/10 – 31/10	705-747-847 TL	766 TL	15 gün
4-5-9-10.'cu aylarda ortalama kişi başı yatak fiyatı		953 TL'dir	

Hillside ekspertiz raporuna göre ve Hillside resmi internet sitesine göre odalar.

2017&2018 DEĞERLEME RAPORUNA GÖRE			HILLSIDE İNTERNET SİTESİNE GÖRE		
ODA TİPİ	BRÜT M2	YATAK SAYISI	ODA TİPİ	BRÜT M2	YATAK SAYISI
A	44,22	3	A	40	3(max)
B	32,58	2	B	50	4(max)
C1	30,13	2	C	30	2(max)
C2	30,13	2	?	?	?(max)
D	23,81	1	E	35	3(max)

Saygılarımla.

Selim SASON

Selim SASON

Selim SASON

Selim SASON

ALGYO 26.03.2018 TARİHLİ GENEL KURUL TOPLANTISI SORULAR

- Hisselerin neden böyle bir seyir izlemesine izin verilmiştir?
- Dahası o dönemde hisseler üzerinde işlem yapan kim ya da kimler elinde çok büyük nakit imkanı olan şirketin geri alım yapmayacağından nasıl emin olarak hisse üzerinde net nakit değerinin altında satış baskısı kurabilmiş, açığa satış işlemleri yapabilmıştır?
- Hisse üzerinde bu işlemleri yapanlar kimden ya da kimlerden garanti alarak bunu yapabilmıştır? Böyle bir riski nasıl alabilmişlerdir? Hani şirketin nakit gücü olmasa bu risk alınabilir ama tam aksine şirketin elinde inanılmaz bir güç var ve hisse üzerinde baskı kuranlar bu nakit gücün kullanılmayacağından adeta eminler!
- Geri alım kararından 2 ay evveline kadar hisseler 7 USD civarına gerilediğinde pay fiyatı şirket performansını yansıtıyor diye düşünerek eyleme geçmeyen yönetim kurulu neden 9 USD fiyat seviyesinde bu düşüncesini değiştirerek geri alıma karar vermiştir? Yönetim Kurulu hangi fiyat seviyesinin şirket performansını hakkıyla yansıttığını düşünmektedir?
- Geri alım yaparken esas olan en uygun fiyat koşullarını gözlemek gerekmez mi? Hangi gerekçeyle 7 USD seviyesinde alınmayan geri alım kararı % 30 daha yüksek fiyattan 9 USD seviyesinde alındı? Göz göre göre şirket neden zarara uğratıldı?
- Bu geri alım kararı açıklandıktan sonra şirkete kim ya da kimler elindeki hisseleri devretti? Bu kadar sığ işlem hacminin olduğu bir hissede hiçbir volatilité yaratmadan kimin 475 bin lot hissese alındı? Geri alım kararı neden zamana yayılarak uygulanmadı?
- Geri alım yapmayı ve şirket hisselerinin arkasında durmayı düşünüyor musunuz?
- Yoksa hisselerin fiyatı serbest piyasada belirleniyor karışmayız diye masal anlatmaya devam mı edeceksiniz?
- 9 USD seviyesinde geri alım yaptıktan sonra bizler gibi sözde kurumsal kimliğinize inanarak hisse alan insanların hakkı gasp edilmektedir. Bu gaspa daha ne kadar göz yumacaksınız?

Volkan YÜKSEL

26.03:2019/İSTANBUL

The image shows four handwritten signatures in blue ink. The first signature is the most prominent and appears to be 'Volkan Yüksel'. The other three signatures are less legible but appear to be initials or names of other individuals.

EK-4.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
26 MART 2019 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI
DİVAN BAŞKANLIĞINA

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İBRASI : MUHALEFET ŞERHİ

2018 faaliyet dönemi, benim de ait olduğum C grubu paydaşlar için kesinlikle *başarısız* geçmiş, *kayıp* bir yıl olmuştur.

Hisseleri borsaya kote olmuş halka açık herhangi bir şirketin, faaliyetini sürdürmesindense, feshi halinde hisselerin *ölü değeri mevcut piyasa değerinin en az 2 katı ediyorsa*, o şirketin yönetiminin başarılı mı, başarısız mı olduğunu tartışmak gerçekte *abesle iştigaldir*.

Üstelik ALGYO özelinde durum, daha da *acıklıdır*. Borsa İstanbul bir yana, dünyanın diğer borsalarında dahi bir eşini tahayyül etmekte zorlanacağımız ölçüde *vahim* bir tablo ile karşı karşıyayız.

2018 faaliyet döneminde özsermaye yüzde 24,3; nakit varlıklar yüzde 34,5, net dönem karı yüzde 76 artarken, şirket piyasa değeri tersine yüzde 8,7 düşmüştür. Dahası, mazeret olarak gösterilebilecek hiçbir riski, finansal borç engeli olmayan ve 73,60 gibi sadece BIST’de değil, dünya borsalarında bile eşine zor rastlanır bir *likidite oranına* sahip olan şirket, 2018’in büyük bir bölümünü kasasındaki nakit varlıkların bile altında bir piyasa değeri ile geçirmiştir. Bizler uzun süredir aşına olduğumuz, alıştırdığımız için, basitçe okuyup geçtiğimiz bu gerçekliğe, dünyanın neresinde olursa olsun ilk kez haberdar olan bir yatırımcı inanmakta güçlük çekecektir.

ALGYO A.Ş Aralık 1996’da *3,93 piyasa değeri/defter değeri* ile halka arz edilmiştir. O tarihten bugüne geldiğimizde bu oran sürekli düşerek 25 Mart 2019 borsa kapanışı fiyatıyla 0,42’ye gerilemiştir. Bu sonuçtan önceki yönetimler kadar mevcut yönetim de sorumludur.

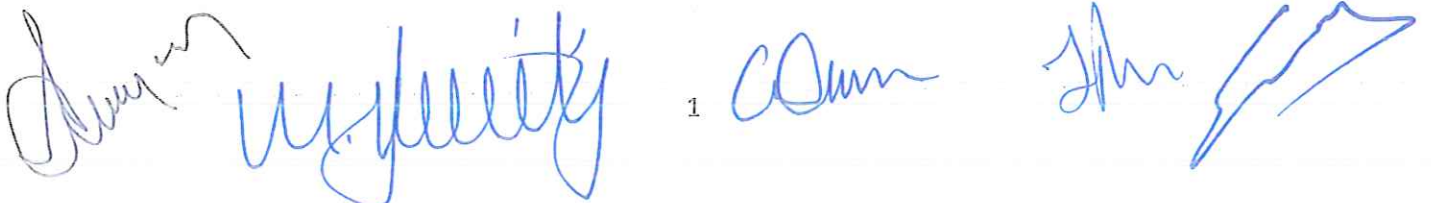
Hâkim ortak ve onun seçtiği yönetim, şirket politikalarını halka arzla dolaşıma giren C grubu hisse sahiplerinin beklenti ve çıkarlarına kayıtsız bir tutum takınarak, onları görmezden gelen bir umursamazlıkla belirlemektedirler. Bugüne değin C grubu hisse sahiplerinin şirket nezdindeki yeri vergiden muaf olabilmemenin aracı olmaktan öteye geçememiştir.

Bizlerin beklentilerine karşı kangrene dönüşen bu kayıtsızlığın, alışkanlık düzeyinde yansıdığı mevcut yönetim tarzıyla birleşerek, borsada işlem gören hisseler üzerinde halen süren *manipülasyonlara* istemeden de olsa zemin hazırladığımızı düşünüyoruz.

Böyle bir zemin olmadan finansal borcu ve hiçbir riski bulunmayan, kabaca %50’si nakit ve %50’si ederi raporlara yansıyan değerlerden misliyle fazla olan gayrimenkullerden oluşan bir yatırım ortaklığının nakit varlıklarının altında dolaşan komik piyasa değerinin makul bir açıklaması olamaz.

Söz konusu kayıtsızlık, 2018 faaliyetine aşağıda sıralandığı gibi yansımıştır:

1. Gerek 2017 dönem sonu karında önemli bir düşüşe yol açarak büyük ölçüde zarara uğramamıza neden olan *Türkiye Muhasebe Standardı 8* (TMS 8) kapsamında geriye dönük gerçekleştirilen uygulamanın, gerekse tüm girişimlerimize rağmen halen kesin tarihini öğrenemediğimiz Hillside süre uzatımı başvurusunun duyurusu örneklerinden

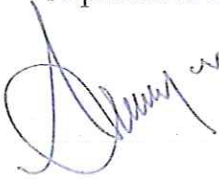





görüleceği gibi, özellikle titizlik gerektiren konularda, şirket yönetimi C grubu paydaşların çıkarlarını gözetemeyen bir duyarlılıkla hareket etmemiştir.

2. TMS (8)'in geriye dönük söz konusu uygulamasıyla C grubu paydaşlar büyük zarara uğratılmıştır. Şirketin piyasa değeri o günden sonra gün yüzü görmemiş, kasadaki nakdin altına düşmüş, halen de komik düzeylerde sürünmeye devam etmektedir. Oysa aynı durumda *"başta küçük paydaşlar olmak üzere tüm paydaşlarının menfaatlerini koruma"* duyarlılığıyla hareket eden bir yönetim öncelikle araştırır ve *"Geriye dönük uygulamanın veya geriye dönük yeniden düzenlemenin etkilerinin belirlenememesi"* ve *"Geriye dönük uygulamanın veya geriye dönük yeniden düzenlemenin, yönetimin ilgili dönemdeki niyetinin ne olabileceğine yönelik varsayımların yapılmasını gerektirmesi..."* gerekçelerini göstererek, uygulamanın biz C grubu paydaşların da *hukuku* gözetilerek gerçekleştirilmesine öyle karar verebilirdi. Söz konusu uygulama da KAP'ta duyurulduktan sonra pekâlâ ileri bir tarihte yaşama geçirilebilirdi.
3. Yönetim Kurulunun *"...sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması..."* amacıyla yaptığı geri alımlar, *zamana yayılarak hisse fiyatına istikrar sağlayacak bir stratejiyle* değil de sanki geri alım haberini dört gözle bekleyen hazır satıcıların paketlenmiş mallarının *bir çırpıda* alınması biçiminde gerçekleştirildiği için açıklanan amaca değil, SPK'ya yapılan başvurulara rağmen önleyemediğimiz manipülatif girişimlere hizmet etmiştir. Ödenmiş sermayenin yetersizliğinden şirket hisselerinde yaşanan derinlik sorunu, sermayenin bedelsiz artırım ile desteklenmeden yapılan geri alımlarla daha da şiddetlenmiş, geri alım sonrası gerçekleşen fiyat hareketlerinin de gösterdiği gibi hisseler üzerinde *manipülasyon* girişimleri artmıştır. Önümüzde İş Bankası ve iştiraklerinde gerçekleştirilen başarılı bir geri alım örneği dururken, içine düşürüldüğümüz bu duruma hayıflanmamak ne yazık ki elde değil!
4. Proje geliştirmenin oldukça karlı olduğu, ekonomide bahar havası esen yıllarda, öncekiler gibi tam bir ağustos böceği tembelliğiyle yatan yönetim, 2003 yılında portföye alınan Maslak arsasının imar sorununu 2018'de de çözememiştir.
5. Şirket yönetimi, elinin altındaki devasa nakit varlığı özellikle 1 Ağustos-30 Kasım arası 90 gün gibi uzunca süren çalkantılı dönem boyunca profesyonelce yönetememiş, şirket ortaklarını önemli bir kazançtan yoksun bırakmıştır.
6. Şirket aktiflerinin yaklaşık yüzde 51'ini oluşturan gayrimenkul değerlendirme raporları rayici yansıtmadığı gibi, yapılan varsayımlar ve birbirini izleyen raporlar kadar değerlendirme şirketleri de kendi aralarında tutarlı değildir. Değerleme raporlarının ortak paydası, inceleyen üzerinde *"değerlemeleri nasıl yapar da olabilecek en düşük düzeyde tutarız"* mantığıyla düzenlendiği izlenimi bırakmasıdır. Özellikle de Hillside değerlendirme raporu, bu olumsuzlukları bütün çıplaklığıyla sergileyen en açıklayıcı örnektir.
7. Birdenbire gökyüzünden düşer gibi kucağımızda bulduğumuz 13 Ağustos 2018'de yüzde 10 hissesi satın alınmak suretiyle gerçekleştirilen Mosalarko A.O. yatırımının doğru bir karar olmadığı daha ilk yılında yazılan *2.833.773 TL'lik zararlar belli olmuştur.*

Sonuç olarak, bu tespitlerden hareketle, Yönetim Kurulu 2018 faaliyet döneminde C grubu fani paydaşların hukukunu gözetememiş, çıkarlarını koruyamamıştır. Bu nedenlerle işbu muhalefet şerhine binaen Yönetim Kurulu Üyelerinin ibrasında olumsuz oy kullanacağımı beyan ediyorum. 26 Mart 2019.

Alpaslan AYDIN

  2  

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Kurul Divanı Başkanlığına

26 Mart 2019

TEKLİF KONUSU: 2018 Faaliyet Dönemi Kar Dağıtımı.

- Şirketimizin 2018 yılına ait net dönem kârı 269.599.472 TL olup önceki yıllarda ayrılan birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmamasını,
- Ülke ekonomik koşulları, gelecek yatırım projeleri ve Yönetim Kurulunun 2018 Faaliyet Raporunda dile getirmiş olduğu risk uyarısı dikkate alınarak nakit temettü dağıtılmamasını, 269.599.472 TL Net Dağıtılabilir Dönem Karının olduğu gibi olağanüstü yedek akçelere eklenerek şirket özsermayesinin güçlendirilmesini,
- Buna karşılık, borsadaki sığ işlem hacmi nedeni ile şirket hisselerinin şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmakta zorlandığı da dikkate alınarak, şirket hisselerine derinlik kazandıracağından hareketle, çıkarılmış sermayenin %800 oranına tekabül eden 85.206.352 TL'nin 54.712.578 TL'lik kısmı *Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları* hesabından, kalan 30.493.774 TL'lik kısmı *Geçmiş Yıllar Kar/Zararları* hesabından karşılanarak bedelsiz pay olarak pay sahiplerine dağıtılmasını,
- Bedelsiz payların yasal sürecin tamamlanmasını takiben dağıtılmasını,

teklif ediyoruz.

TEKLİF EDENLER:

Volkan YÜKSEL

Hacı Duran ERKEK

Ramazan Adnan ALTUNTAŞ

Haluk Acer

Abdülselem Altın

Taylan Altınözü

Gökhan Demirci

Drd.
Tuncay Önder

Murat Keleş

E. Gökhan Körcer

Selim Jaron

M. Murat Kuaksınoğlu
20864219913

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Kurul Divan Başkanlığına

26 Mart 2019

TEKLİF KONUSU: Borsa İstanbul A.Ş. (BIST)'de işlem gören şirket hisseleri üzerinde yapay fiyat oluşumu araştırması için Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'na şirket Yönetim Kurulu'nun başvuru yapması.

GEREKÇE: Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin borsada oluşan şirket piyasa değerinin yapay müdahalelerle "şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığını" önlendiği kanaatinin şirket hisselerine yatırım yapan paydaşlar arasında yaygınlık kazanması.

KARAR:

Genel Kurul, Borsa İstanbul A.Ş. (BIST)'de işlem gören şirket hisselerinin, borsada oluşan pay fiyatının şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığını tespit eder.

Bu durumun yapay fiyat oluşumuna neden olabilecek borsa işlemlerinden kaynaklanabileceği düşüncesiyle, Genel Kurul sonrası yapacağı ilk toplantıda konunun araştırılması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunması, ayrıca aynı başvuruyu eş zamanlı olarak Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'ta duyurması için Yönetim Kurulu'nu görevlendirir.

TEKLİF EDENLER:

Volkan YÜKSEL

Hacı Duran ERKEK

Ramazan Adnan ALTUNTAŞ

Hakan Beşer

Gökhan Demirci

Tuncay Özdemir

Nuratt Keba

F. Bülent KÖROĞLU

Abdullahım Altın

Taylan ALTÜZÜK

İsmail Üçüncü

Özlem Örs

M. Murat KULLAKSIZOĞLU

20866213912

Alpaslan Aydın

Özge Sarı

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞMESİ TADİL METNİDİR

Ek-7

ESKİ SEKİLİ

MADDE 4.ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU

Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek üzere kurulmuş olup, Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminat almak, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

Şirket portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerden taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir, satabilir veya kiralayabilir .

Şirket huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, Yönetim Kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz .

Şirket yukarıda sayılan amaçlarına ulaşabilmek için Sermaye Piyasası mevzuatınca izin verilen menkul ve gayrimenkul malları ve bu mallara müteallik aynı ve şahsi hakları kısmen veya tamamen satın alabilir, satabilir, kısmen veya tamamen kiralayabilir, kira sözleşmelerini tapuya şerh ettirebilir, gayrimenkuller üzerinde itifak, intifa, sükna, kat itifakı, kat mülkiyeti tesis ve fekkedebilir, kat karşılığı yapılan projelerde projenin gerçekleştirileceği arazilerin sahiplerince ortaklığa bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi halinde projenin teminatı olarak arazi sahibi lehine ipotek veya sınırlı aynı haklar tesis edilmesi ve yapılacak yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıkları rehin ve ipotek edebilir, başkasına ait gayrimenkuller üzerinde ipotek kabul edebilir, fekkedebilir, mükellefiyetli ya da mükellefiyetsiz tasarruflarda bulunabilir, gayrimenkulleri ifraz ve tevhid ettirebilir, parselasyon yaptırabilir, Medeni Kanun gereğince aynı ve şahsi haklarla ilgili her türlü iltizami ve tasarrufi işlemleri yaptırabilir .

YENİ SEKİL

MADDE 4.ŞİRKETİN AMACI, FAALİYET KONUSU, FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI VE YATIRIM SINIRLAMALARI

Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere kurulmuş ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

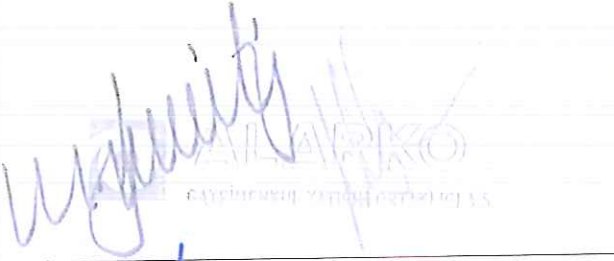
Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamaları, faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile aynı hakların tesis ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.

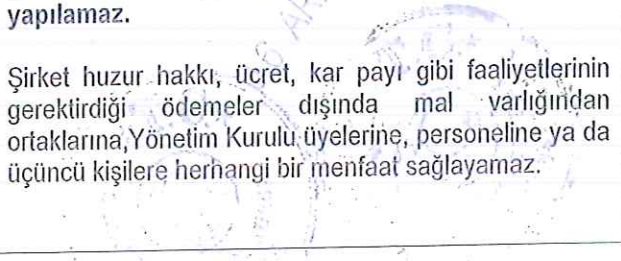
Şirket hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminat almak, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

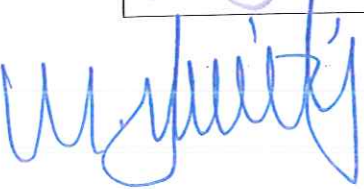
Şirket Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerden taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir, satabilir veya kiralayabilir .

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil etmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla kamu kurum ve kuruluşlarına, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış yapılamaz.

Şirket huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, Yönetim Kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.













Şirket yukarıda sayılan amaçlarına ulaşabilmek için Sermaye Piyasası mevzuatınca izin verilen menkul ve gayrimenkul malları ve bu mallara müteallik ayni ve şahsi hakları kısmen veya tamamen satın alabilir, satabilir, kısmen veya tamamen kiralayabilir, kira sözleşmelerini tapuya şerh ettirebilir, gayrimenkuller üzerinde irtifak, intifa, sükna, kat irtifakı, kat mülkiyeti tesis ve fekkedebilir, kat karşılığı yapılan projelerde projenin gerçekleştirileceği arazilerin sahiplerince ortaklığa bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi halinde projenin teminatı olarak arazi sahibi lehine ipotek veya sınırlı ayni haklar tesis edilmesi ve yapılacak yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıkları rehin ve ipotek edebilir, başkasına ait gayrimenkuller üzerinde ipotek kabul edebilir, fekkedebilir, mükellefiyetli ya da mükellefiyetsiz tasarruflarda bulunabilir, gayrimenkulleri ifraz ve tevhid ettirebilir, parselasyon yaptırabilir, Medeni Kanun gereğince ayni ve şahsi haklarla ilgili her türlü iltizami ve tasarrufi işlemleri yaptırabilir .

Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.

İşbu madde kapsamında Şirket tarafından gerçekleştirilen iş, işlem ve faaliyetler bakımından yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki işlemlerde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yatırımcıların aydınlatılmasını teminen Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamunun aydınlatılmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca yapılması zorunlu açıklamalar yapılacaktır. Ayrıca söz konusu iş, işlem ve faaliyetler bakımından Sermaye Piyasası Kanunu'nun örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri saklıdır.

Ayni sermaye artırım kararı sadece Genel Kurulda alınabilir.



ALARKO
GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MUSTAFA FİLİZ MEHMET AHKEMOĞLU

