

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2016 YILI OLAĞAN GENEL KURUL
BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

Şirketimizin 2016 hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, aşağıda yazılı gündem maddelerini görüşmek ve karara bağlamak üzere 23 Mart 2017 Perşembe günü saat 10.00’da İş Sanat Kültür Merkezi İş Kuleleri Levent-Beşiktaş/İstanbul adresinde toplanacaktır.

Olağan Genel Kurul Toplantısı, “İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge(İç Yönerge)” hükümleri uyarınca gerçekleştirilecek olup, toplantı gündemine ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmiştir.

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı’nın oluşturulması.

Yönetim Kurulu Başkanı’nın yapacağı açılış konuşmasını müteakip; Türk Ticaret Kanunu(TTK) ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığının “Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik” (Yönetmelik) hükümleri çerçevesinde genel kurul toplantısını yönetecek Başkan ve Toplantı Başkanlığı’nın seçimi gerçekleştirilecektir.

Toplantı Başkanlığı, İç Yönerge hükümleri uyarınca, toplantı tutanağını ve bu tutanağa dayanak oluşturan diğer evrakı imzalama hususunda yetkilidir.

2. 2016 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu’nun okunması ve müzakeresi ile Denetçi Raporunun okunması.

TTK ve Yönetmelik hükümleri ile Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Kurumsal Yönetim İlkeleri (KYİ) çerçevesinde; genel kurul toplantı ilanı ile birlikte, Şirket Merkezinde, www.kap.gov.tr adresinde, EGKS’de ve www.isgyo.com.tr adresindeki Şirket internet sitesinde pay sahiplerinin incelemesine sunulan Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu genel kurul toplantısında okunup, pay sahiplerimizin görüşüne sunulacaktır.

2016 yılı faaliyet dönemine ilişkin hizmet alınan bağımsız denetim kuruluşu Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.(KPMG International üyesi) tarafından hazırlanan Denetçi Raporu ise genel kurul toplantısında okunarak, pay sahiplerimizin bilgisine sunulacaktır.

3. 2016 yılına ilişkin finansal tabloların okunması, görüşülmesi ve onaylanması.

TTK ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde; 2016 yılına ilişkin finansal tablolar okunacak ve 2016 yılına ilişkin finansal tablolar pay sahiplerimizin görüşüne ve onayına sunulacaktır.

4. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2016 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi.

TTK ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde, Yönetim Kurulu Üyelerimizin 2016 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmeleri Genel Kurul’un onayına sunulacaktır.

5. 2016 yılı faaliyet karının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması.

Şirketimizin net dönem karı; Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygun olarak hazırlanan 31 Aralık 2016 tarihli mali tablolarda 420.511.402 TL; Vergi Usul Kanununa göre tutulan yasal kayıtlarda ise 155.171.857,18 TL'dir.

Yönetim Kurulumuz tarafından, SPK mevzuatı, Şirket Kar Dağıtım Politikası ve Şirket Ana Sözleşmesinin "Karın Dağıtılması ve İhtiyat Akçesi" ile ilgili 28. maddesi uyarınca hazırlanan kar dağıtım önerisi çerçevesinde; dönem karından karşılanmak üzere 63.750.000 TL tutarında bedelsiz; 63.750.000 TL tutarında nakit kar payı dağıtılması ve nakit kar dağıtım işlemlerinin 28.03.2017 tarihinde başlaması hususu Genel Kurul'un onayına sunulacaktır. (EK: 2016 yılı faaliyetlerinden elde edilen karın dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisi)

6. Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan alınan izinler çerçevesinde, Şirketimizin 2.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı ile ilgili olarak Yönetim Kurulu'na 2017-2021 yılları için yetki verilmesi ve bu kapsamda Şirket Ana Sözleşmesinin "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7. maddesinde yapılan değişikliklerin onaylanması,

SPK'nın II.18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği çerçevesinde ve Şirket Ana Sözleşmesinin ilgili hükümleri uyarınca Şirketimiz, 2.000.000.000 TL tutarında olan kayıtlı sermaye tavanı süresinin uzatılması ve süre uzatımı çerçevesinde Şirket Ana Sözleşmesinin "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7. maddesinin tadili için sırasıyla SPK ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na başvuruda bulunmuştur. Şirketimizin başvurusu SPK'nın 27.12.2016 tarih 12233903-325.06-E.14044 sayılı yazısı ile uygun bulunmuş ve Ana Sözleşmenin ilgili maddesinin tadiline T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 24.01.2017 tarih 50035491-431.02 sayılı yazısı ile izin verilmiştir.

Söz konusu izin ve mevzuat kapsamında; 2.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı ile ilgili olarak Yönetim Kurulu'na 2017-2021 yılları için yetki verilmesi ve Şirket Ana Sözleşmesinin "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7. maddesinde yapılan değişikliklerin onaylanması hususu Genel Kurul'un onayına sunulacaktır. (EK: Ana Sözleşme tadil metni)

7. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi ve görev sürelerinin tespiti.

TTK ve Yönetmelik hükümleri ile Şirket Ana Sözleşmemizin ilgili hükümleri gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri için seçim yapılacaktır. Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı ise Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları olan A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi ve seçiminde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin düzenlemeleri esas alınır.

KYİ'nin 4.3.7 numaralı ilkesi uyarınca bağımsız yönetim kurulu üye adaylarının bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığı Aday Gösterme Komitesi tarafından değerlendirilip rapora bağlanarak, Yönetim Kurulunun onayına sunulur. 4.5.1 numaralı ilke çerçevesinde Aday Gösterme Komitesinin görevini, Kurumsal Yönetim Komitemiz yerine getirmektedir.

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5. maddesi kapsamında, halka açık ortaklıkların sistemik önemlerine göre piyasa değerleri ve fiili dolaşımdaki paylarının piyasa değerleri dikkate alınarak SPK tarafından yapılan değerlendirme sonucunda Şirketimiz, 2. Grup Şirketler arasında yer almaktadır. Bu kapsamda, Kurumsal Yönetim İlkelerinin 4.3.4 sayılı ilkesi uyarınca Şirketimizin Yönetim Kurulu içerisindeki bağımsız üye sayısı, toplam üye sayısının 1/3'ü şeklinde olmalıdır.

Pay sahibi Sn. Jilber Topuz Yönetim kurulu üyeliğine aday olmak üzere 06.02.2017 tarihinde Şirketimize başvuru yapmış olup, Sn. Topuz 03.03.2017 tarihinde adaylığını geri çekmiştir.

8. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin tespiti.

Yönetim Kurulu üyelerinin aylık ücretleri, TTK ve Yönetmelik hükümleri ile Şirket Ana Sözleşmesinde yer alan esaslar çerçevesinde, genel kurul toplantısında belirlenecektir.

Bu kapsamda, yönetim kurulunun ücretlerine ilişkin Kurumsal Yönetim Komitesi önerisi Genel Kurul'da ortakların görüş ve onayına sunulacaktır.

9. Denetçinin seçilmesi.

Yönetim Kurulunun 24.02.2017 tarihli toplantısında, bağımsız denetim hizmetinin, 31.03.2017 döneminden itibaren 3 yıllık süre boyunca, Şirketimizin Denetim Komitesi'nce önerilen Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nden (a member firm of Ernst&Young Global Limited) alınmasına karar verilmiştir.

TTK'nın 399. maddesi ve Yönetmelik gereği, bağımsız denetim hizmetinin 2017 faaliyet yılı için Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nden alınması genel kurulun onayına sunulacaktır.

10. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi.

TTK'nın 395. maddesi “şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma yasağı” ile ilgilidir. Söz konusu madde ana hatlarıyla; Yönetim kurulu üyesinin genel kurultan izin almadan, şirketle kendisi veya başkası adına herhangi bir işlem yapamayacağını; pay sahibi olmayan yönetim kurulu üyeleri ile yönetim kurulu üyelerinin pay sahibi olmayan 393'üncü maddede sayılan yakınlarının şirkete nakit borçlanamayacağını; Şirketin bu kişiler için kefalet, garanti ve teminat veremeyeceğini düzenlemektedir.

TTK'nın 396. maddesi ise “rekabet yasağı” ile ilgilidir. Söz konusu madde ana hatlarıyla; Yönetim kurulu üyelerinden birinin, genel kurulun iznini almaksızın, şirketin işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapamayacağı gibi, aynı tür ticari işlerle uğraşan bir şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla da giremeyeceğini düzenlemektedir.

Bu kapsamda, Yönetim Kurulu üyelerinin, TTK'nın 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için genel kurultan izin almaları gerekmektedir.

Genel Kurul 2016 faaliyet dönemine ilişkin olarak Yönetim Kurulu üyelerine, TTK'nın 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmiş olup, Yönetim Kurulu üyeleri yıl içerisinde söz konusu kapsama girecek herhangi bir işlem gerçekleştirmemiştir.

11. 2016 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2017 yılında yapılacak bağışlara ilişkin sınırın belirlenmesi.

KYİ'nin 1.3.10 numaralı ilkesi ve SPK'nın II-19.1 sayılı Tebliğinin 6. maddesi uyarınca, yıl içerisinde yapılan bağışın Genel Kurul'un bilgisine sunulması gerekmektedir. Şirketimiz 2016 yılı içerisinde “15 Temmuz Dayanışma Kampanyası”na 100.000 TL tutarında bağışta bulunmuştur.

Sermaye Piyasası Kanununun 19. maddesi çerçevesinde, şirketlerin yapacakları bağışın sınırının Genel Kurul'da belirlenmesi gerekmektedir. Şirketimizin 2017 yılı içerisinde yapacağı bağışlar için ayırdığı bütçe 125.000 TL olup, söz konusu bağış sınırı Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

12. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 nolu ilkesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verilmesi.

SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 nolu ilkesi kapsamında; Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya ortaklığın veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi durumunda; söz konusu işlemler, genel kurulda konuya ilişkin ayrıntılı bilgi verilmek üzere ayrı bir gündem maddesi olarak genel kurul gündemine alınır ve genel kurul tutanağına işlenir.

Bu kapsamda 2016 faaliyet yılına ilişkin olarak; yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınları, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli herhangi bir işlem yapmamış, şirketin veya bağlı ortaklıkların işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendisi veya başkası hesabına yapmamış veya aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmemiştir.

13. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Tebliğ'inin 37.maddesi uyarınca pay sahiplerine bilgi verilmesi.

SPK'nın III-48.1 sayılı Tebliğ'inin 37. maddesi uyarınca mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinden daha düşük değerler esas alınır, bu hususun yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.

Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi çerçevesinde alım kararı 21.11.2016 tarihli özel durum açıklaması ile kamuya duyurulan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, Dinlenç Caddesi, 296 Pafta, 1421 Ada, 4 no.lu Parselde kayıtlı 9.043 m² yüzölçümlü arsanın %45 hissesinin satın alma değeri, piyasa koşulları çerçevesinde pazarlık usulü ile belirlenmiştir. Gayrimenkulün alıma konu %45'lik hissesinin ekspertiz değeri 39.879.000 TL, satın alma değeri 39.879.630 TL olup, satın alma işlemi ekspertiz değerinin 630 TL üzerinde gerçekleşmiştir. 630 TL'lik fark, küsurat farkından kaynaklanmaktadır.

Satış kararı 06.12.2016 tarihli özel durum açıklaması ile kamuya duyurulan İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, Hamidiye ve Yangın Ef. Çıkmaçı Mevkii, 422 ada, 18 no'lu parselde kayıtlı 590 m² alana sahip Sirkeci Ofis Binasının ekspertiz değeri 46.095.000 TL, satış değeri 45.000.000 TL'dir. Satış değeri ekspertiz değerinin 1.095.000 TL altında olup, piyasa koşulları çerçevesinde pazarlık usulü ile belirlenmiştir. Söz konusu satış işleminden VUK kayıtlarına göre yaklaşık 25 milyon TL kar elde edilmiştir.

14. Dilek ve öneriler.

SPK Düzenlemeleri Kapsamında Yapılan Ek Açıklamalar

Sermaye Piyasası Kurulunun II-17.1 sayılı “Kurumsal Yönetim Tebliği” uyarınca yapılması gereken açıklamalardan, gündem maddeleri ile ilişkilendirilemeyen hususlar hakkında aşağıda bilgi sunulmuştur.

1. Ortaklık Yapısı ve Oy Hakları:

Şirketimizin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 850.000.000 TL’dir.

Çıkarılmış sermaye beheri 1 kuruş itibari değerinde 85.000.000.000 adet paydan oluşmakta olup, payların tamamı nama yazılıdır.

Payların 1.214.285,68 TL’lik bölümü A Grubu, 848.785.714,32 TL’lik bölümü ise B Grubudur. A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Şirketimizin Ana Sözleşmesinde, oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

Şirketimizin 31.12.2016 tarihi itibarıyla ortaklık yapısına aşağıda yer verilmiştir.

Ortakların Ticaret Unvanı	Hisse Grubu	Pay Tutarı, TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	A	1.214.286	0,14%
Türkiye İş Bankası A.Ş.	B	373.445.115	43,94%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	B	60.421.337	7,11%
Diğer	B	414.919.262	48,81%
Toplam		850.000.000	100%

2. Şirketin ve bağlı ortaklıklarının Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek yönetim ve faaliyet değişikliklerine ilişkin bilgi:

Şirketimizin ve bağlı ortaklıklarının geçmiş hesap döneminde gerçekleşen veya 2017 yılı hesap dönemi için planladığı, Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek yönetim ve faaliyet değişiklikleri bulunmamaktadır.

3. Pay sahiplerinin, gündeme madde konulmasına ilişkin talepleri hakkında bilgi:

Gündem hazırlanırken, pay sahiplerinin Şirketin Yatırımcı İlişkileri Bölümü’ne yazılı olarak iletmış oldukları ve gündemde yer almasını istedikleri hususların, Yönetim Kurulu tarafından dikkate alınmasına özen gösterilir.

2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin gündemin hazırlandığı dönemde, Şirketimizin Yatırımcı İlişkileri Bölümü’nün e-posta adresine Jilber Topuz isimli pay sahibinden gündeme madde eklenmesi talebi gelmiş olup, Sn. Topuz pay sahibi olduğunu tevsik eden belgeleri Şirketimize sunmuştur.

Pay sahibinden gelen gündem talepleri Yönetim Kurulumuz tarafından kabul edilmemiş olup, gündem talepleri ile taleplerin kabul edilmeme gerekçelerine aşağıda yer verilmiştir.

1 nolu talep: “Şirket paylarının değerinin Borsada net aktif değerinin %60 civarı altında işlem görmesi ve piyasalardaki dış ve iç etkenlere bağlı dalgalanmaların yarattığı fiyat oynaklığını engellemek amacıyla

Sermaye Piyasası Kurulunun 22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği kapsamında ortaklık tarafından şirket paylarının borsadan geri alınması amacıyla yönetim kuruluna yetki verilmesi kararı alınması.”

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Geri Alınan Paylar Tebliği’nin (II-22.1) 5. maddesi uyarınca, Şirketlerin kendi paylarını satın almasına karar vermeye genel kurul yetkili ise de, SPK’nın 21.07.2016 tarihli Basın Duyurusu ile Şirketlerin kendi paylarını geri almaya karar verme yetkisi, ikinci bir duyuruya kadar yönetim kuruluna verilmiştir. Şirketimizin mevcut konjonktür içerisinde payların geri alınmasına ilişkin bir planı bulunmamakta olup, böyle bir ihtiyacın ortaya çıkması halinde SPK’nın 21.07.2016 tarihli Duyurusuna dayanılarak genel kurul kararına gerek olmaksızın yönetim kurulu kararıyla hisse geri alımı yapılabileceğinden konuya ilişkin gündeme madde eklenmesi talebi reddedilmiştir.

2 nolu talep: *“Şirket Yönetim Kurulu üyelerine ve Genel Müdüre 2016 yılında kişi bazında yapılan maaş, ikramiye, mülkiyetlerine verilen veya kullanımları için tahsis edilen ev, otomobil gibi gayri nakdi olarak yapılan ödemeler ve sağlanan tüm menfaatlerin genel kurulun bilgisine detaylı olarak açıklanması ve faaliyet raporlarında kişi bazında açıklama yapılmasının esas alınması konusunda karar alınması.”*

Kurumsal Yönetim İlkeleri(KYİ)’nin 4.6.5. maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyeleri ile idari sorumluluğu bulunan yöneticilere ödenen ücretlerin ve sağlanan menfaatlerin kamuya açıklanması gerekmektedir. Ancak, Kurumsal Yönetim Tebliği’nin 5.1 ve 5.2. maddeleri uyarınca, KYİ’nin 4.6.5. no.lu ilkesi, KYİ’nin uygulanması zorunlu ilkelerinden değildir. KYİ’nin 4.6.2. no.lu ilkesi kapsamında yönetim kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarının yazılı hale getirilmesi ve genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunularak ortaklara bu konuda görüş bildirme imkânı tanınması ve bu amaçla hazırlanan ücret politikasına şirketin kurumsal internet sitesinde yer verilmesi yeterlidir. Bu kapsamda, Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmiş ve 2012 yılında gerçekleştirilen genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Diğer yandan Şirketimiz, Kurumsal Yönetim İlkeleri’nin 4.6.5 no.lu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu Üyeleri’ne ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere sağlanan faydaları hâlihazırda yıllık faaliyet raporunda Yönetim Kurulu üyeleri ile Şirket üst yönetimi bazında kamuya açıklamakta olup, söz konusu mali haklar ayrıca finansal tablolara ilişkin hazırlanan dipnotlar vasıtasıyla da açıklanmaktadır. İlâveten, Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri, Kurumsal Yönetim Komitemizin önerisi doğrultusunda Genel Kurul kararıyla belirlenmekte ve söz konusu ücretler genel kurul toplantı tutanakları vasıtasıyla kamuya açıklanmaktadır.

Yukarıda bahsi geçen hususlar çerçevesinde pay sahibinin bu konuda gündeme madde eklenmesi talebinin reddine karar verilmiştir.

3 nolu talep: *“Şirketin %49 gibi yüksek oranda halka açık olması nedeniyle A grubu paylara tanınan Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazlarının kaldırılması konusunda esas sözleşmede değişiklik yapılması kararı alınması.”*

TTK’nın 454. maddesi uyarınca, imtiyazlı pay sahiplerinin rızası olmadan, söz konusu imtiyazlar kaldırılamaz. İmtiyazlı pay sahiplerinin imtiyazın kaldırılmasına dair bir talep ve rızalarının mevcut olmaması gerekçesiyle söz konusu gündem talebi reddedilmiştir.

4. İmtiyazlı bir şekilde Şirket bilgilerine erişme imkanı olan kişilerin gerçekleştirdiği işlemlere ilişkin açıklama:

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınları dışında imtiyazlı bir şekilde şirket bilgilerine ulaşma imkânı olan kişilerin, kendileri adına Şirketin faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirdiği herhangi bir husus bulunmamaktadır.

5. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında aldığı görevlere ilişkin açıklama:

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler alması belli bir kurala bağlanmamış olup, üyelerin başka bir şirkette yönetici ya da yönetim kurulu üyesi olması veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermesi halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması gerekmektedir. Bununla birlikte bağımsız yönetim kurulu üyelerinin söz konusu hususta, ilkelerde belirtilen bağımsızlık kriterlerini koruyacak kapsamda hareket etmeleri esastır. Yönetim kurulu üyelerinin Şirket dışında yürüttükleri görevler, Şirket'teki görev süreleri ve görev dağılımlarına üyelerin Şirket internet sitesi ve Faaliyet Raporunda yer alan özgeçmişleri içerisinde yer verilmiştir.

6. Yıl içerisinde gerçekleştirilen önemli nitelikteki ilişkili taraf işlemine ilişkin açıklama:

Yıl içerisinde, önemli nitelikte ilişkili taraf işlemi olmamıştır.

7. Yönetim Kurulu Üyelerine ve Şirket üst yönetimine sağlanan mali haklara ilişkin açıklama:

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerinin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmiş; Şirketin Ücret Politikası Genel Kurul'un bilgisine sunulmuş ve kamuya açıklanmıştır.

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri, Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. Yönetim Kuruluna sağlanan faydalar, üçer aylık dönemler itibarıyla açıklanan Finansal Raporlar ile kamuya duyurulmaktadır. Yıl içerisinde, Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan mali haklar toplamı brüt 771 bin TL'dir.

Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulda kararlaştırılan ücret dışında, huzur hakkı, prim, ikramiye gibi mali menfaat sağlayacak haklar tanınmamıştır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır. Üst yönetime tanınan mali menfaatler ücret ve ikramiyeden oluşmakta olup yıl içerisinde üst yönetime (Genel Müdür ve Grup Başkanları) sağlanan mali haklar toplamı brüt 4.390 bin TL'dir.

Yıl içerisinde Şirket'in, Yönetim Kurulu üyelerine veya üst düzey yöneticilerine borç verme, kredi kullandırma, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırma veya lehine kefalet gibi teminatlar verme işlemleri olmamıştır.

8. Hizmet alınan kurumlar ile Şirket arasında çıkan çıkar çatışmalarına ilişkin açıklama:

Şirket, hizmet aldığı kurumları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemesine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gereken özeni göstermektedir.

Şirket ve Şirketin hizmet aldığı kurumlar arasında, hizmet alma süreci boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

EK: 2016 yılı faaliyetlerinden elde edilen karın dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisi:**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2016 Yılı Kar Dağıtım Tablosu (TL)**

1.	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye			850.000.000
2.	Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)			41.101.237,87
	Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi			Kar dağıtım imtiyazı bulunmamaktadır.
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara Göre	
3.	Dönem Karı	420.511.402,00	155.171.857,18	
4.	Vergiler	0,00	0,00	
5.	Net Dönem Karı	420.511.402,00	155.171.857,18	
6.	Geçmiş Yıllar Zararları	0,00	0,00	
7.	Genel Kanuni Yedek Akçe	7.758.592,86	7.758.592,86	
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	412.752.809,14	147.413.264,32	
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar	100.000,00		
10.	Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Karı	412.852.809,14		
11.	Ortaklara Birinci Kar Payı	106.250.000,00		
	- Nakit	42.500.000,00		
	- Bedelsiz	63.750.000,00		
	- Toplam	106.250.000,00		
12.	İmtiyazlı Pay Sahiplerine	0,00		
13.	Dağıtılan Diğer Kar Payı	0,00		
	- Yönetim Kurulu Üyelerine	0,00		
	- Çalışanlara	0,00		
	- Pay Sahibi Dışındaki Kişilere	0,00		
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kar Payı	0,00		
15.	Ortaklara İkinci Kar Payı	21.250.000,00		
16.	Genel Kanuni Yedek Akçe	2.125.000,00		
17.	Statü Yedekleri	0,00		
18.	Özel Yedekler	0,00		
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	283.127.809,14	17.788.264,32	
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		0,00	
	- Geçmiş Yıl Karı		0,00	
	- Olağanüstü Yedekler		0,00	
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		0,00	

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin 2016 Yılına Ait Kar Payı Oranları Tablosu						
	GRUBU	TOPLAM DAĞITILAN KAR PAYI		TOPLAM DAĞITILAN KAR PAYI/ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
		NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)	ORAN (%)	TUTARI (TL)	ORAN (%)
NET	A	91.071,43	91.071,43	0,04%	0,150	15,0%
	B	63.658.928,57	63.658.928,57	30,85%	0,150	15,0%
	TOPLAM	63.750.000,00	63.750.000,00	30,89%	0,150	15,0%

EK: Ana Sözleşme Tadil Metni:

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ana Sözleşme Tadil Metni

ESKİ ŞEKLİ MADDE 7 SERMAYE ve PAY SENETLERİ	YENİ ŞEKLİ MADDE 7 SERMAYE ve PAY SENETLERİ
Sermaye Piyasası Mevzuatına göre ana sözleşme tadili yoluyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüştürülen Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000.- (İki milyar) TL olup, her biri 1 kr (Bir kuruş) itibari değerde 200.000.000.000 (İki yüz milyar) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2012-2016 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2016 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmamış olsa dahi, 2016 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için: daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Bu yetkinin süresi beş yıllık dönemler itibarıyla genel kurul kararıyla uzatılabilir. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket, yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamaz. Yönetim Kurulu, 2012-2016 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak gerek gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar çıkarılmış sermayeyi artırmaya yetkilidir. Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 850.000.000 (Sekiz Yüz Elli milyon) TL'dir. Şirketin çıkarılmış bu sermayesinin 254.128.000,-TL'si nakden ödenmiş, 595.872.000,-TL'nin, 269.727.552,43 TL'si kar payı karşılığı, 22.866.864,57 TL'si değer artış fonundan, 2.603.883,- TL'si emisyon primlerinden 150.000.000,-TL'si geçmiş yıllar karlarından ve 150.673.700,- TL'si enflasyon düzeltme farklarının sermayeye ilavesi suretiyle karşılanmıştır. Şirketin çıkarılmış sermayesi beheri 1 kuruş (Bir Kuruş) itibari değerde 85.000.000.000 adet paya ayrılmıştır. Payların; 1.214.285,68 TL'lik bölümü Nama Yazılı A Grubu, 848.785.714,32 TL'lik bölümü Nama Yazılı B Grubu'dur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı, A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi ve seçiminde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin düzenlemeleri esas alınır. Sermaye artırımlarında A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması halinde, çıkarılacak yeni pay senetlerinin tümü B grubu olacaktır. Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırma konusunda karar almaya yetkilidir. Yönetim Kurulunun sermaye artırımına ilişkin aldığı kararlar özel durumların kamuya açıklanması kapsamında kamuya duyurulur. Sermaye artırımlarında yeni pay alma hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar itibari değerinin altında olmamak üzere piyasa fiyatıyla halka arz edilir. Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz. Bilançoda mevzuatın sermayeye eklenmesine zorunlu tuttuğu fonların bulunması halinde, bu fonlar sermayeye eklenmeden sermaye artırılamaz.	Sermaye Piyasası Mevzuatına göre ana sözleşme tadili yoluyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüştürülen Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000.- (İki milyar) TL olup, her biri 1 kr (Bir kuruş) itibari değerde 200.000.000.000 (İki yüz milyar) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2017-2021 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2021 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmamış olsa dahi, 2021 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için: daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Bu yetkinin süresi beş yıllık dönemler itibarıyla genel kurul kararıyla uzatılabilir. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket, yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamaz. Yönetim Kurulu, 2017-2021 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak gerek gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar çıkarılmış sermayeyi artırmaya yetkilidir. Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 850.000.000 (Sekiz Yüz Elli milyon) TL'dir. Şirketin çıkarılmış bu sermayesinin 254.128.000,-TL'si nakden ödenmiş, 595.872.000,-TL'nin, 269.727.552,43 TL'si kar payı karşılığı, 22.866.864,57 TL'si değer artış fonundan, 2.603.883,- TL'si emisyon primlerinden 150.000.000,-TL'si geçmiş yıllar karlarından ve 150.673.700,- TL'si enflasyon düzeltme farklarının sermayeye ilavesi suretiyle karşılanmıştır. Şirketin çıkarılmış sermayesi beheri 1 kuruş (Bir Kuruş) itibari değerde 85.000.000.000 adet paya ayrılmıştır. Payların; 1.214.285,68 TL'lik bölümü Nama Yazılı A Grubu, 848.785.714,32 TL'lik bölümü Nama Yazılı B Grubu'dur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı, A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi ve seçiminde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin düzenlemeleri esas alınır. Sermaye artırımlarında A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması halinde, çıkarılacak yeni pay senetlerinin tümü B grubu olacaktır. Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırma konusunda karar almaya yetkilidir. Yönetim Kurulunun sermaye artırımına ilişkin aldığı kararlar özel durumların kamuya açıklanması kapsamında kamuya duyurulur. Sermaye artırımlarında yeni pay alma hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar itibari değerinin altında olmamak üzere piyasa fiyatıyla halka arz edilir. Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz. Bilançoda mevzuatın sermayeye eklenmesine zorunlu tuttuğu fonların bulunması halinde, bu fonlar sermayeye eklenmeden sermaye artırılamaz. Sermayeyi temsil eden paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir. Şirketin sermaye artırımlarında, Kurulca portföye alınması uygun görülen varlıklar aynı sermaye olarak konulabilir. Bu varlıkların değerlemesine ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. Aynı sermaye karşılığı ihraç edilen paylar Kurulca belirlenen esaslar çerçevesinde halka arz edilebilir. Aynı sermaye artırım kararı sadece genel kurulda alınabilir. Payların devri Türk Ticaret Kanunu hükümlerine ve SPK mevzuatı hükümlerine tabidir.	Şirketin sermaye artırımlarında, Kurulca portföye alınması uygun görülen varlıklar aynı sermaye olarak konulabilir. Bu varlıkların değerlemesine ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. Aynı sermaye karşılığı ihraç edilen paylar Kurulca belirlenen esaslar çerçevesinde halka arz edilebilir. Aynı sermaye artırım kararı sadece genel kurulda alınabilir. Payların devri Türk Ticaret Kanunu hükümlerine ve SPK mevzuatı hükümlerine tabidir.
--	--