

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi Tüm Aktif ve Pasif Malvarlığı Unsurlarını Bir Bütün Olarak Devralması Suretiyle, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bünyesinde Birleşmesine İlişkin Duyuru Metni

Bu duyuru metni, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca/...../..... tarihinde onaylanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi tüm aktif ve pasif malvarlığı unsurlarını bir bütün olarak devralması suretiyle, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde birleşmesine ilişkin duyuru metnidir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin çıkarılmış sermayesi söz konusu işlem nedeniyle 913.750.000 TL'den 961.018.883 TL'ye çıkarılacaktır.

Duyuru metninin onaylanması; duyuru metninde, birleşme sözleşmesi ile birleşme raporunda ve değişim oranlarına dayanak teşkil eden uzman kuruluş görüşünde yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmez.

Bu duyuru metni, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin www.isgyo.com.tr ve www.tskggyo.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.KAP.gov.tr) yayımlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 32'nci maddesi uyarınca, birleşme işlemlerinde hazırlanacak duyuru metinlerini imzalayanlar veya bu belgeler kendi adına imzalanan tüzel kişiler bu belgelerde yer alan yanlış, yanıltıcı veya eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan müteselsilen sorumludur.

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1. VARSA BORSAYA YAPILAN BAŞVURU HAKKINDA BİLGİ	4
2. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR.....	4
3. DUYURU METNİNİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN KİŞİLER.....	4
4. ÖZET.....	5
5. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	14
6. BİRLEŞMEYE ESAS FİNANSAL TABLOLAR KAPSAMINDA SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	14
7. RİSK FAKTÖRLERİ	21
8. BİRLEŞMEYE TARAF ŞİRKETLER HAKKINDA BİLGİLER.....	39
9. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	43
10. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	49
11. MADDİ DURAN VARLIKLAR VE GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	53
12. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	60
13. BİRLEŞMEYE TARAF ŞİRKETLERİN FON KAYNAKLARI.....	64
14. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	72
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER VE PERSONEL.....	73
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	81
17. ANA ORTAKLAR.....	81
18. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	88
19. BİRLEŞMEYE TARAF ŞİRKETLERE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER	95
20. BİRLEŞMEYE TARAF ŞİRKETLERİN ÖNEMLİ SÖZLEŞMELERİ	110
21. BİRLEŞMEYE TARAF ŞİRKETLERİN FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	110
22. BİRLEŞME İŞLEMİ HAKKINDA BİLGİ	121
23. BİRLEŞME İŞLEMİNE İLİŞKİN DİĞER HUSUSLAR	134
24. İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	134
25. EKLER.....	134

İŞKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

KISALTMALAR VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
A.Ş.	Anonim Şirketi
ABD Doları	Amerika Birleşik Devletleri Para Birimi
BİAŞ	Borsa İstanbul A.Ş.
Borsa	Borsa İstanbul A.Ş.
Devralan Şirket/İş GYO	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Devrolunan Şirket/TSKB GYO	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
FAVÖK	Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kazanç
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KGK	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
Kurul veya SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
KVK	21 Haziran 2016 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
ÖDA	Özel Durum Açıklaması
Rekabetin Korunması Hakkında Kanun	13 Aralık 1994 tarihli ve 22140 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun
Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)	30 Aralık 2012 tarihli ve 28153 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	Türk Lirası
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
Türk Ticaret Kanunu (TTK)	14 Şubat 2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
Uzman Kuruluş	DRT Kurumsal Finans Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Uzman Kuruluş Raporu	Uzman Kuruluş tarafından hazırlanan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Birleşme İşlemi Kapsamında Uzman Kuruluş Raporu
VUK	10 Ocak 1961 tarihli ve 10703-10705 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

1. VARSA BORSAYA YAPILAN BAŞVURU HAKKINDA BİLGİ

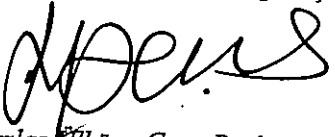
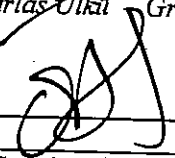
Yoktur.

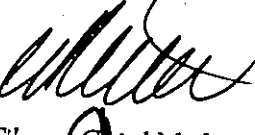
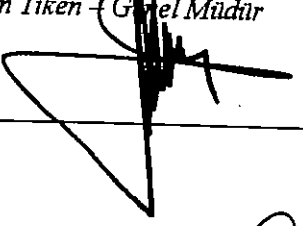
2. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Yoktur.

3. DUYURU METNİNİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu duyuru metni ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda bulunan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve duyuru metninde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilisi Adı Soyadı, Görevi, İmza, Tarih	Sorumlu Olduğu Kısım:
<i>Ayşegül Şahin Kocameşe – Grup Başkanı</i> İmza:  Tarih: <i>Ömer Barlas Ülkü – Grup Başkanı</i> İmza:  Tarih:	DUYURU METNİNİN TAMAMI

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilisi Adı Soyadı, Görevi, İmza, Tarih	Sorumlu Olduğu Kısım:
<i>Ufuk Bala Yücel – Yönetim Kurulu Başkanı</i> İmza:  Tarih: <i>Hüseyin Tiken – Genel Müdür</i> İmza:  Tarih:	DUYURU METNİNİN TAMAMI

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

4. ÖZET

Bu bölüm duyuru metninin özeti olup, işleme taraf olan ortaklıkların paylarına yatırım yapıp yapmama kararı duyuru metninin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucunda verilmelidir.

4.1. Birleşmeye Taraf Şirketler Hakkında Genel Bilgi

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., her ikisi de 1998 yılında kurulmuş ve ayrı ayrı faaliyetlerini sürdüren İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi ile Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi'nin, tüm aktif ve pasiflerinin, İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi tarafından devir alınarak, 6 Ağustos 1999 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle kurulmuştur. Şirketin ana hissedarı Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi'dir.

İş GYO'nun temel amaç ve faaliyet konusu; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Kurul'un düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

İş GYO'nun ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

ORTAĞIN ADI SOYADI/UNVANI	ORTAKLIK YAPISI			
	PAY GRUBU	HİSSE ADEDİ	SERMAYE MİKTARI (TL)	PAY ORANI (%)
Türkiye İş Bankası A.Ş.	A	130.535.711	1.305.357,11	0,14
	B	40.177.629.423	401.776.294,23	43,97
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	B	6.495.293.761	64.952.937,61	7,11
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi A.Ş.	B	4.361.097.806	43.610.978,06	4,77
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	B	333.646.659	3.336.466,59	0,37
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	B	2.211.806.092	22.118.060,92	2,42
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	B	1.035.920.878	10.359.208,78	1,13
Nemtaş Nemrut Liman İşletmeleri A.Ş.	B	2.610.713	26.107,13	0,00
Diğer	B	36.626.458.957	366.264.589,57	40,08
Toplam		91.375.000.000	913.750.000,00	100,00

Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerde 91.375.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

İş GYO hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa'da işlem görmektedir. Kurul'un 23 Temmuz 2010 tarih ve 21/655 sayılı ilke kararı gereği, MKK kayıtlarına göre; 30.12.2016 tarihi itibarıyla İş GYO sermayesinin %47,34'ünü temsil eden payların "dolaşımda" olduğu kabul edilmektedir. (31.12.2015: %48,97)

İş GYO'nun ortaklık yapısı son KAP bildirimleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ana faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olup, tescili 3 Şubat 2006 tarihinde gerçekleşmiştir.

Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Kurul'un düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

TSKB GYO'nun ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

ORTAĞIN ADI SOYADI/UNVANI	ORTAKLIK YAPISI			
	PAY GRUBU	HİSSE ADEDİ	SERMAYE MİKTARI (TL)	PAY ORANI (%)
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.*	A	10.000.000	10.000.000	6,67
	B	4.091.111	4.091.111	2,73
	C	74.408.889	74.408.889	49,61
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	C	2.000.000	2.000.000	1,33
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	C	450.000	450.000	0,30
TSKB Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardım Vakfı	C	1.150.000	1.150.000	0,77
TSKB Memur Müstah. Yardım ve Emeklilik Vakfı	C	400.000	400.000	0,27
Diğer	C	57.500.000	57.500.000	38,33
TOPLAM		150.000.000	150.000.000	100,00

* Halka açık paylardan sahip olunanlar dahil olmak üzere TSKB A.Ş.'nin sermayedeki toplam payı 23.05.2017 itibarıyla 9670,84'tür.

Şirket sermayesi beheri 1 TL nominal değerinde 150.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

TSKB GYO hisseleri 9 Nisan 2010 tarihinden itibaren Borsa'da işlem görmeye başlamıştır. Kurul'un 23 Temmuz 2010 tarih ve 21/655 sayılı ilke kararı gereği, MKK kayıtlarına göre; 30.12.2016 tarihi itibarıyla TSKB GYO sermayesinin %22,82'sini temsil eden payların "dolaşımında" olduğu kabul edilmektedir. (31.12.2015: %22,83)

TSKB GYO'nun ortaklık yapısı son KAP bildirimleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

4.2. Birleşme İşlemi Hakkında Genel Bilgi

4.2.1.Yönetim Organı Kararları

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

İş GYO Yönetim Kurulu'nun 18.04.2017 tarihinde almış olduğu 835 sayılı kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, TSKB GYO'nun tüm aktif ve pasif malvarlığı unsurlarının İş GYO tarafından bir bütün olarak devralınması suretiyle, TSKB GYO ile İş GYO bünyesinde birleşmesine karar verilmiştir. Söz konusu kararın tam metni işbu Birleşme Duyuru Metni'nin 22.1'inci maddesinde yer almaktadır.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB GYO Yönetim Kurulu'nun 18.04.2017 tarihinde almış olduğu 387 sayılı kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, TSKB GYO'nun tüm aktif ve pasif malvarlığı unsurlarının İş GYO tarafından bir bütün olarak devralınması suretiyle, İş GYO ile İş GYO bünyesinde birleşilmesine karar verilmiştir. Söz konusu kararın tam metni işbu Birleşme Duyuru Metni'nin 22.1'inci maddesinde yer almaktadır.

4.2.2. İşlemin Niteliği

Yukarıda 4.2.1. maddesinde belirtilen birleşme işlemine taraf şirketlerin yönetim kurulları tarafından alınan 18.04.2017 tarihli kararlarda da ayrıntılı olarak belirtilmiş olduğu gibi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun izni ve Genel Kurul'un onayına tabi olmak üzere; birleşmeye taraf şirketlerin, Türk Ticaret Kanunu'nun 134. ve devamı ilgili maddeleri, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18, 19 ve 20'nci maddeleri ile birleşme işlemine taraf her iki şirketin de Sermaye Piyasası Kanunu'na tabi şirketler olması ve paylarının Borsa'da halka arz edilmiş ve işlem görüyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23 ve 24'üncü maddeleri ile ilgili sair hükümleri ve Kurul'un 28.12.2013 tarih ve 28865 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Birleşme ve Bölünme Tebliği" (II-23.2) ve Kurul'un 24.12.2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1) ve ilgili diğer mevzuat hükümleri dahilinde, TSKB GYO'nun tüm aktif ve pasif malvarlığı unsurlarının bir bütün olarak İş GYO tarafından devralınması suretiyle, TSKB GYO ile İş GYO bünyesinde birleşilmesi.

4.2.3. İşlemin Koşulları

Sermaye Piyasası Kanunu'nun "Ayrılma Hakkı" başlığını taşıyan 24'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1)'nin "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesi hükümleri dahilinde, her bir şirkette pay sahibi olan pay sahipleri, paylarının bulunduğu şirketin birleşme işleminin onaylanacağı Genel Kurul toplantısına katılarak olumsuz oy kullanarak ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleterek, paylarını pay sahibi bulundukları şirkete göre İş GYO veya TSKB GYO'ya satarak ortaklıktan ayrılma hakkına sahip olacaklardır.

Birleşme işleminin onaya sunulacağı Genel Kurul toplantısını takiben, söz konusu Genel Kurul toplantısında olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini Genel Kurul toplantı tutanağına işleyen pay sahibinin, ayrılma hakkı kullanım süresi dahilinde Birleşmeye Taraf Şirketler tarafından münhasıran bu süreci yönetmek üzere ayrılma hakkı kullanımı için yetkilendirilen aracı kuruma, belirlenen ve kamuya açıklanan usullere uygun şekilde talepte bulunması üzerine, ayrılma hakkının kullanılması durumunda; Sermaye Piyasası Kanunu'nun "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1)'nin "Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı" başlığını taşıyan 10'uncu maddesi hükümleri dahilinde;

-İş GYO'nun toplam 1,00-TL (Bir Türk Lirası) nominal değerli 100 adet payına tekabül eden ayrılma hakkı kullanım fiyatı, söz konusu birleşme işlemine ilişkin görüşmelere başlanılmasına istinaden İş GYO Yönetim Kurulu tarafından alınan kararın ilk defa kamuya açıklandığı 18.11.2016 tarihinden önceki, ilgili karar Borsa 2.seans kapanışından sonra kamuya duyurulduğu için açıklanan tarih dahil olmak üzere, otuz günlük dönem içinde (20.10.2016-18.11.2016 dönemi) Borsa'da oluşan "düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması" alınarak hesaplanan fiyata, 23 Mart 2017 tarihli İş GYO olağan genel kurul toplantısında alınan karar uyarınca dağıtılan nakit kar payı ve kar payının bedelsiz pay şeklinde dağıtılması kararı çerçevesinde, Borsa İstanbul tarafından yapılan fiyat ayarlaması uygulanarak hesaplanan 1,3713 TL;

-TSKB GYO'nun 1,00 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerli beher payı için ayrılma hakkı kullanım fiyatı, söz konusu birleşme işlemine ilişkin görüşmelere başlanılmasına istinaden TSKB GYO

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu tarafından alınan kararın ilk defa kamuya açıklandığı 18.11.2016 tarihinden önceki, ilgili karar Borsa 2. Seans kapanışından sonra kamuya duyurulduğu için açıklanan tarih dahil olmak üzere, otuz günlük dönem içinde (20.10.2016-18.11.2016 dönemi) Borsa’da oluşan “düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması” alınarak hesaplanan 0,6488 TL olacaktır.

Ayrılma hakkı kullanılmasına birleşme işleminin onaya sunulacağı Genel Kurul tarihinden itibaren en geç 6 (altı) iş günü içinde başlanacak olup ayrılma hakkı kullanım süresi 10 (on) iş günü olacaktır. Ayrılma hakkının ortaklık adına alım işlemlerini gerçekleştiren aracı kurum vasıtasıyla kullanılması zorunludur. Ayrılma hakkını kullanacak pay sahipleri ayrılma hakkına konu payları, ortaklık adına alım işlemlerini gerçekleştiren aracı kuruma, kamuya açıklanan ayrılma hakkının kullanım sürecine ilişkin ilan edilen çerçevede ve genel hükümler doğrultusunda teslim ederek satışı gerçekleştirir. Ayrılma hakkını kullanmak için aracı kuruma başvuran pay sahiplerine pay bedelleri en geç satışı takip eden iş günü ödenir.

Ayrılma hakkını kullanmak isteyen pay sahipleri, bu hakkı grup ayırımına bakılmaksızın sahip oldukları payların tamamı için kullanmak zorundadır.

İşbu Duyuru Metni’nin hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla, Birleşmeye Taraf Şirketlerin yönetim kurulları tarafından, ayrılma hakkı kullanımları sonucunda Birleşmeye Taraf Şirketlerin katılmak zorunda kalabileceği toplam maliyet ve/veya birleşme işleminin onaylanacağı Genel Kurul toplantısında olumsuz oy kullanıp muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahiplerinin toplam paylarının (oy haklarını) çıkarılmış sermayeye oranına ilişkin olarak ayrı ayrı üst sınır getirilmemiştir.

Birleşme işlemine ilişkin bir koşul bulunmamaktadır.

4.2.4. Öngörülen Aşamalar

Birleşme işlemine ilişkin öngörülen aşamalar kronolojik sıra ile aşağıda verilmektedir;

Birleşme ile ilgili kamuyu aydınlatma belgelerinin kamuya açıklanması

1. Kurul’un 28.12.2013 tarih ve 28865 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Birleşme ve Bölünme Tebliği” (II-23.2)’nin “Kamunun aydınlatılması” başlığını taşıyan 8. Maddesi uyarınca ve Türk Ticaret Kanunu’nun “İnceleme Hakkı” başlıklı 149. Maddesi çerçevesinde, birleşme işleminin onaylanacağı Genel Kurul tarihinden en az 30 gün önce,

- Kurul tarafından onaylanan Birleşme Duyuru Metni,
- Birleşme Sözleşmesi,
- Birleşme Raporu
- Uzman Kuruluş Raporu
- Son üç yıllık finansal raporlar,
- Son üç yıllık faaliyet raporları,
- Son üç yıllık bağımsız denetim raporları
- Ara dönem finansal raporları ve
- Birleşme sonrası tahmini açılış bilançosu

İş GYO’nun

İş Kuleleri Kule:2 Kat:10-11 Levent, 34330 Beşiktaş/İstanbul adresindeki şirket merkezinde, www.isgyo.com.tr adresli internet sitesinde; ve TSKB GYO’nun

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Ömer Avni Mah. Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sok. No:1 Fındıklı, Beyoğlu/İstanbul adresindeki şirket merkezinde,
www.tskggyo.com.tr adresli internet sitesinde; ve
KAP'ta kamuya açıklanarak pay sahipleri ve diğer ilgililerin incelemesine sunulacaktır.

Bununla birlikte, Kurul tarafından onaylanan "Birleşme Duyuru Metni" Kurul tarafından onaylandığı gün KAP'ta ve birleşmeye taraf şirketlerin kurumsal internet sitelerinde (www.isgyo.com.tr ve www.tskggyo.com.tr) yayımlanmak suretiyle kamuya duyurulacaktır.

2. Birleşmeye taraf şirketler, yukarıda 1'inci maddede anılan belgelerin nereye tevdi edildiklerini ve nerelerde incelemeye hazır tutulduklarını tevdi eden en az üç iş günü önce Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile kurumsal internet sitelerinde (www.isgyo.com.tr ve www.tskggyo.com.tr) yayımlanmak suretiyle ilan edeceklerdir.

Birleşme işleminin, birleşmeye taraf şirketlerin Genel Kurullarının onayına sunulması

3. Birleşme işlemi, birleşme sözleşmesi, birleşmeye taraf şirketlerin Genel Kurulları tarafından birleşmenin onaylanması ve yürürlükteki mevzuat dahilinde genel kurul toplantısı gündeminde bulunacak sair husus, birleşmeye taraf şirketlerin Genel Kurullarında pay sahiplerinin onayına sunulacak ve birleşme işlemi ile ilgili olarak detaylı bilgilendirme yapılacaktır.

Ayrılma hakkının kullandırılması ve ayrılma hakkı bedellerinin ödenmesi

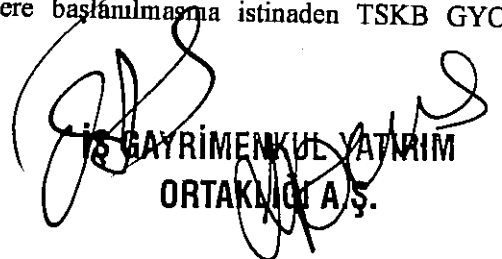
4. Sermaye Piyasası Kanunu'nun "Ayrılma Hakkı" başlığını taşıyan 24'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1)'nin "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesi hükümleri dahilinde, her bir şirkette pay sahibi olan pay sahipleri, paylarının bulunduğu şirketin birleşme işleminin onaylanacağı Genel Kurul toplantısına katılarak olumsuz oy kullanacak ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleterek, paylarını İş GYO veya TSKB GYO'ya satarak ortaklıktan ayrılma hakkına sahip olacaklardır.

Birleşme işleminin onaya sunulacağı Genel Kurul toplantısını takiben, söz konusu Genel Kurul toplantısında olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini Genel Kurul toplantı tutanağına işleyen pay sahibinin, ayrılma hakkı kullanım süresi dahilinde Birleşmeye Taraf Şirketler tarafından münhasıran bu süreci yönetmek üzere ayrılma hakkı kullanımı için yetkilendirilen aracı kuruma, belirlenen ve kamuya açıklanan usullere uygun şekilde talepte bulunması üzerine, ayrılma hakkının kullanılması durumunda; Sermaye Piyasası Kanunu'nun "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1)'nin "Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı" başlığını taşıyan 10'uncu maddesi hükümleri dahilinde;

-İş GYO'nun toplam 1,00-TL (Bir Türk Lirası) nominal değerli 100 adet payına tekabül eden ayrılma hakkı kullanım fiyatı, söz konusu birleşme işlemine ilişkin görüşmelere başlanılmasına istinaden İş GYO Yönetim Kurulu tarafından alınan kararın ilk defa kamuya açıklandığı 18.11.2016 tarihinden önceki, ilgili kararın Borsa 2.seans kapanışından sonra kamuya duyurulduğu için açıklanan tarih dahil olmak üzere, otuz günlük dönem içinde (20.10.2016-18.11.2016 dönemi) Borsa'da oluşan "düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması" alınarak hesaplanan fiyata, 23 Mart 2017 tarihli İş GYO olağan genel kurul toplantısında alınan karar uyarınca dağıtılan nakit kar payı ve kar payının bedelsiz pay şeklinde dağıtılması kararı çerçevesinde, Borsa İstanbul tarafından yapılan fiyat ayarlaması uygulanarak hesaplanan 1,3713 TL;

-TSKB GYO'nun 1,00-TL (Bir Türk Lirası) itibari değerli beher payı için ayrılma hakkı kullanım fiyatı, söz konusu birleşme işlemine ilişkin görüşmelere başlanılmasına istinaden TSKB GYO


İSMAİL GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu tarafından alınan kararın ilk defa kamuya açıklandığı 18.11.2016 tarihinden önceki, ilgili karar Borsa 2. Seans kapanışından sonra kamuya duyurulduğu için açıklanan tarih dahil olmak üzere, otuz günlük dönem içinde (20.10.2016-18.11.2016 dönemi) Borsa’da oluşan “düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması” alınarak hesaplanan 0,6488 TL olacaktır.

olacaktır.

Ayrılma hakkı kullandırılmasına birleşme işleminin onaya sunulacağı Genel Kurul tarihinden itibaren en geç 6 (altı) iş günü içinde başlanacak olup ayrılma hakkı kullanım süresi 10 (on) iş günü olacaktır.

Ayrılma hakkının aracı olan kurum vasıtasıyla kullandırılması zorunludur. Ayrılma hakkını kullanacak pay sahipleri ayrılma hakkına konu payları, ortaklık adına alım işlemlerini gerçekleştiren aracı kuruma, kamuya açıklanan ayrılma hakkının kullanım sürecine ilişkin ilan edilen çerçevede ve genel hükümler doğrultusunda teslim ederek satışı gerçekleştirir. Ayrılma hakkını kullanmak için aracı kuruma başvuran pay sahiplerine pay bedelleri en geç satışı takip eden iş günü ödenir.

Ayrılma hakkını kullanmak isteyen pay sahipleri, bu hakkı grup ayırımına bakılmaksızın sahip oldukları payların tamamı için kullanmak zorundadır.

Birleşme işleminin tescil ve ilan edilmesi ile bildirimlerin yapılması

5. Birleşme işleminin onayına ilişkin Genel Kurul toplantıları ve ayrılma hakkı kullanımından sonra birleşme işleminin tescili ile ilgili gerekli başvurular yapılacak ve birleşme işlemi tescil ve ilan ettirilecek ve vergi daireleri dahil olmak üzere gerekli kurum ve kuruluşlara, birleşmeye ilişkin bilgi ve belge sunulacaktır.

Birleşme işleminin tescilini müteakip Türk Ticaret Kanunu’nun 157. Maddesi uyarınca, Birleşmeye Taraf Şirketler, alacaklılarına, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yedişer günlük aralıklarla üç defa yayımlanacak ve ayrıca internet sitelerine konulacak ilanla haklarını bildireceklerdir.

Esas Sözleşme tadili

TSKB GYO’nun birleşme işleminin onaylanacağı Genel Kurul toplantısına katılarak olumsuz oy kullanacak ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işletecek TSKB GYO pay sahiplerince kullanılacak ayrılma hakkına bağlı olarak nihai sermaye artırım tutarının kesinleşmesi üzerine, İŞ GYO’nun Esas Sözleşmesi’nin “*Sermaye ve Pay Senetleri*” başlıklı 7 nci maddesi, İŞ GYO yönetim kurulu tarafından alınacak sermaye artırım kararı ile tadil edilerek, SPK’dan onay alınmasını müteakip Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Devralan’ın internet sitesinde (www.isgyo.com.tr) kamuya açıklanacak ve ticaret siciline tescil ettirilecektir.

Mevcut durum itibarıyla Uzman Kuruluş Raporu’nda tespit edilen 47.268.883 TL’lik sermaye artırım tutarına göre oluşturulan Esas Sözleşme Tadil Metni İŞ GYO’nun kurumsal internet sitesi (www.isgyo.com.tr) ve KAP’ta (www.kap.gov.tr) kamuya açıklanacaktır.

Pay ihracı ve değişimi yapılması

Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO’nun birleşme işlemi ve birleşme işlemi ile ilgili diğer konuların gündem edildiği birleşme Genel Kurul toplantısı kararlarının tescil edildiğinin KAP’ta açıklanmasını takiben TSKB GYO’nun işlem sırası kapatılacaktır. Devralan Şirket’te birleşme işlemi kapsamında yapılan sermaye artırım sonucunda ihraç edilecek paylara ilişkin ihraç belgesi almak amacıyla Kurul’a başvurulacak ve Uzman Kuruluş Raporu’nda belirlendiği üzere, TSKB GYO’nun, pay sahiplerinin her 1 adet A, B ve C grubu paylarına (toplam 1,00 TL nominal değerli) karşılık 31,512588 adet 0,01 TL itibari değerli (toplam 0,31512588 TL nominal değerinde) (B) grubu nama yazılı İŞ GYO payı verilecektir.

10
TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

4.2.5. Gerekçesi

Aynı sektörde faaliyet göstermekte olan İş GYO ve TSKB GYO'nun birleşmesinin, Tarafların kira gelirlerinin artırılması ve portföyünün çeşitlendirilmesine yönelik yatırım stratejisi paralelinde portföye ve kira gelirlerine olumlu etkisi olması beklenmekte, ekonomik faydalarının yanında yönetsel konular ve rekabet gücü açısından da birleşmenin avantaj sağlayacağı öngörülmektedir.

Kurulduğu günden bugüne, gerek satın almalar gerekse proje geliştirmek suretiyle kira geliri yaratan gayrimenkullere yatırım yapan İş GYO, birleşme işlemiyle birlikte TSKB GYO portföyünde yer alan kira geliri yaratan gayrimenkulleri portföyüne dahil edecek ve TSKB GYO da birleşme işlemi sonucunda İş GYO'nun ticari gayrimenkul yatırımlarını yönetmekteki tecrübesi ile uygulanmış iş modellerinden gelen uzmanlığından faydalanacaktır.

İş GYO'nun gayrimenkul yönetimi ve proje geliştirme konusundaki tecrübe ve uzmanlığı kapsamında, birleşme işlemi ile portföye dahil edilecek gayrimenkullerin bazılarında kira verimliliğini artıracak şekilde kiracı karmalarının iyileştirilmesi ve pazarlama kabiliyetinin artırılması, bazı gayrimenkullerde fonksiyon değişikliği veya yeni proje geliştirme olanaklarının değerlendirilmesi ve bazı gayrimenkullerin ise piyasa koşullarına bağlı olarak değer artış kazancından faydalanmak üzere satışa konu edilmesi planlanmaktadır.

Perakende yatırımı başta olmak üzere, portföye dahil olacak gayrimenkullerin pazarlanması, marka değerinin güçlendirilmesi hususunda, İş GYO'nun yerli ve yabancı perakendecilerle, işletmecilerle ve yatırımcılarla olan gelişmiş ilişki ağı ve marka gücünün söz konusu gayrimenkullerin verimliliğine ve pazarlanabilme kabiliyetine olumlu etkisinin olacağına inanılmaktadır.

Belirtilenlere ilaveten, iki gayrimenkul yatırım ortaklığının birleşmesi sonucu yaratılacak sinerji sonucu ortaya çıkacak ölçek etkisi ve bazı ortak maliyet kalemlerinin elenmesi dolayısıyla da genel yönetim giderleri, satın alma maliyetleri gibi belirli gider kalemlerinde azalma olacağı düşünülmektedir.

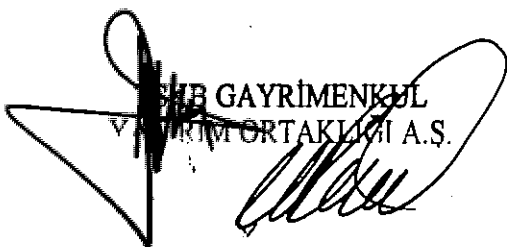
Son olarak, Tarafların birleşmeden rekabet gücü açısından da fayda sağlaması öngörülmektedir. Devralan ve Devrolunan Şirketlerin birleşmesi neticesinde proje portföyünün çeşitlenmesi ve proje geliştirme gücünde beklenen artış ile birlikte rekabet avantajı elde edilmesi beklenmekte, böylelikle yatırımcı tabanının genişleyeceğine inanılmaktadır.

4.2.6. Uzman Kuruluş Görüşü

Birleşme işleminde; birleşme oranının, değişim oranının ve bunlarla uyumlu bir şekilde birleşme işlemi nedeniyle İş GYO'da yapılacak sermaye artırımı tutarının ve takiben de söz konusu sermaye artırımı sonucunda ihraç edilecek İş GYO paylarından TSKB GYO'nun pay sahiplerine tahsis edilecek pay adetlerinin adil ve makul olarak tespitinde, her iki şirketin de Sermaye Piyasası Kanunu'na tabi olması ve paylarının Borsa'da halka arz edilmiş ve işlem görüyor olması nedeniyle, söz konusu hesaplamalarda Kurul'un "Birleşme ve Bölünme Tebliği" (II-23.2)'nin "Uzman Kuruluş Görüşü" başlığını taşıyan 7'nci maddesi hükümlerine uygun olarak DRT Kurumsal Finans Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. tarafından hazırlanan "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Birleşme İşlemi Kapsamında Uzman Kuruluş Raporu" ("Uzman Kuruluş Raporu") esas alınacaktır.

Uzman Kuruluş, Devralan Şirket'in 18.04.2017 tarih ve 835 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Devrolunan Şirket'in 18.04.2017 tarih ve 387 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile görevlendirilmiştir. Uzman Kuruluş Raporu'na göre;

Birleşme Oranı: %95,08


TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Değişim Oranı: 0,31512588

olarak belirlenmiştir. Birleşme işlemi çerçevesinde Devrolunan Şirket'in pay sahiplerinin her 1 adet A, B ve C grubu paylarına (toplam 1,00 TL nominal değerli) karşılık 31,512588 adet 0,01 TL itibari değerli (toplam 0,31512588 TL nominal değerinde) (B) grubu nama yazılı İş GYO payı verilecektir.

Uzman Kuruluş Raporuna Göre Mevcut Durum İtibariyle Birleşme Sonrası Oluşacak Sermaye

İş GYO'nun Birleşme Öncesi Çıkarılmış Sermayesi	913.750.000 TL
Füilen Artırılacak Sermaye	47.268.883 TL
İş GYO'nun Birleşme Sonrası Çıkarılmış Sermayesi	961.018.883 TL

Uzman Kuruluş Raporuna göre mevcut durum itibariyle birleşme sonrası sermaye yukarıdaki tabloda belirtildiği gibi olacak olmakla birlikte, Devralan tarafından gerçekleştirilecek nihai sermaye artırımı tutarı, birleşme işleminin onaylanacağı Devrolunan Şirket'in genel kurul toplantısına katılarak olumsuz oy kullanacak ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işletecek TSKB GYO pay sahiplerince kullanılacak ayrılma hakkına bağlı olarak değişebilecektir.

4.3 Birleşme nedeniyle ihraç edilecek paylara ilişkin riskler

Ortaklığın halka arz edeceği paylarla ilgili olarak hali hazırda ortaklık kaynaklı bir risk bulunmamaktadır. İş GYO'nun payları Borsa'da işlem görmekte olup, piyasa koşullarına göre piyasa fiyatının düşmesinden ve şirket paylarından temettü kazancının elde edilip edilmemesinden kaynaklanabilecek riskler mevcuttur.

İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler: Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında hazırlanan finansal tablolar dikkate alınarak hesaplanan "net dağıtılabilir dönem karı" ile Türk Ticaret Kanunu ve vergi yasaları kapsamında hazırlanan finansal tablolara göre hesaplanan "net dağıtılabilir dönem karı"ndan düşük olan "net dağıtılabilir dönem karı" olarak dikkate alınır ve Sermaye Piyasası mevzuatı dahilinde temettü dağıtım işlemleri gerçekleştirilir.

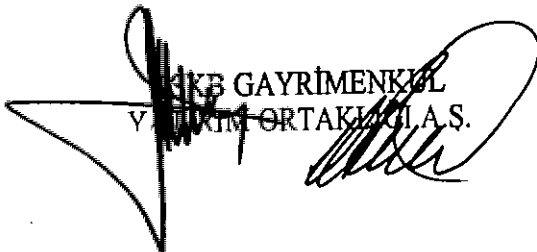
İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler: İş GYO'nun finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda İş GYO'nun paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır. Bunlara ek olarak pay sahipleri, İş GYO'nun kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, İş GYO'nun tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder.

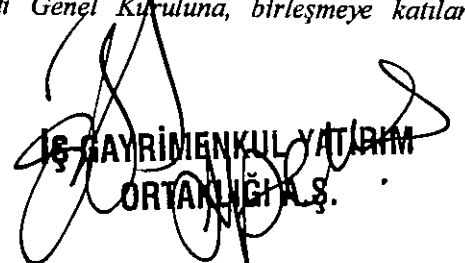
4.4 Birleşme işlemine ilişkin riskler

Birleşme Sözleşmesi'nin imzalandığı tarih ile birleşme işleminin onaylanacağı Genel Kurul tarihleri arasında, birleşme işlemine taraf İş GYO ve/veya TSKB GYO'nun finansal durumlarında önemli değişiklik meydana getirecek bir durumun ortaya çıkması halinde, birleşme işlemine taraf ortaklıklar, birleşme işleminden vazgeçebilirler.

Kurul'un 28.12.2013 tarih ve 28865 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Birleşme ve Bölünme Tebliği"(II-23.2)'nin "Finansal durum değişiklikleri" başlığını taşıyan 10'uncu maddesinin (1)'inci fıkrasına göre;

"(1) Birleşmeye katılan şirketlerin herhangi birinin finansal durumunda, birleşme sözleşmesinin imzalandığı tarih ile Genel Kurulda onaya sunulacağı tarih arasında önemli bir değişiklik meydana gelmiş ise; ilgili şirketin yönetim organı, bu durumu kendi Genel Kuruluna, birleşmeye katılan

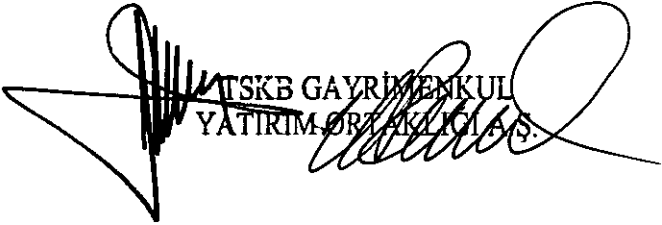

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

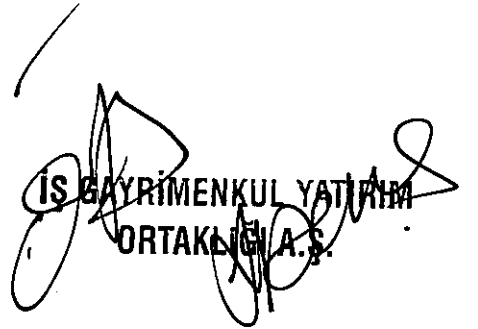

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

diğer şirketlerin yönetim organlarına ve Kurula yazılı olarak bildirir. Bu durumda, birleşmeye katılan şirketlerin yönetim organları, birleşme sözleşmesinin değiştirilmesine veya birleşmeden vazgeçilmesine gerek olup olmadığını inceler. Yapılan inceleme sonucunda birleşmeden vazgeçilmesi veya birleşme sözleşmesinin değiştirilmesine karar verilmesi halinde, birleşme sözleşmesinin Genel Kurulun onayına sunulması önerisi geri çekilir. Birleşme sözleşmesinin değiştirilmesine karar verilmesi durumunda, birleşme sözleşmesi ve buna bağlı bilgi ve belgeler yeniden düzenlenerek Kurula başvuruda bulunulur. Birleşme sözleşmesinin güncellenmesine gerek bulunmadığına karar verilmesi durumunda; söz konusu karar, gerekçesi ile birlikte Genel Kurulda birleşme sözleşmesinin görüşüleceği gündem maddesinden önce ayrı bir gündem maddesi olarak pay sahiplerinin bilgisine sunulur.”
Konuyla ilgili detaylı açıklama işbu Birleşme Duyuru Metni’nin 7.6. maddesinde yer almaktadır.

4.5. Birleşme sonucunda ihraç edilecek yeni payların/işleme taraf şirketlerin paylarının borsada işlem görüp görmeyeceği ve işlem görmesinin şartları, borsanın hangi piyasa/pazar/platformunda işlem göreceği veya bu hususlara ilişkin borsaya bir başvurunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Devralan tarafından, birleşme dolayısıyla yapılacak sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek ve devrolunan sıfatıyla TSKB GYO dışındaki ayrılma hakkını kullanmayan TSKB GYO pay sahiplerine tahsis edilecek İş GYO payları borsada işlem görecektir. Borsa Genel Müdürlüğü’nün uygun görüşüne de bağlı olarak söz konusu payların hali hazırda İş GYO’nun işlem gördüğü “Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı”nda işlem görmesi beklenmektedir. Birleşme işlemi kapsamında gerçekleştirilecek sermaye artırımını takiben Borsa Genel Müdürlüğü’ne gerekli başvuru yapılacaktır.


TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

5. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

5.1. Birleşme işleminde esas alınan finansal tabloların bağımsız denetimini gerçekleştiren bağımsız denetim kuruluşunun ticaret unvanı, adresi ve sorumlu ortak baş denetçinin adı soyadı:

Birleşme İşlemine Taraf Ortaklıkların Ticaret Ünvanı	Birleşme İşleminde Esas Alınan Finansal Tabloların Ait Olduğu Hesap dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı ve Adresi	Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı
Devralan sıfatıyla İş GYO	01.01.2016-31.12.2016	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Rüzgarlıbahçe Mah. Kavak Sok. No:29, Kavacık / Beykoz, 34805 İstanbul	Erdal Tıkmak
Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO	01.01.2016-31.12.2016	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Rüzgarlıbahçe Mah. Kavak Sok. No:29, Kavacık / Beykoz, 34805 İstanbul	Erdal Tıkmak

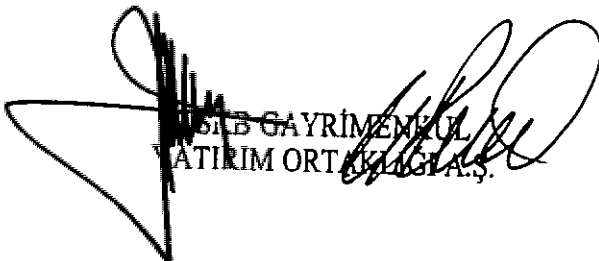
5.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

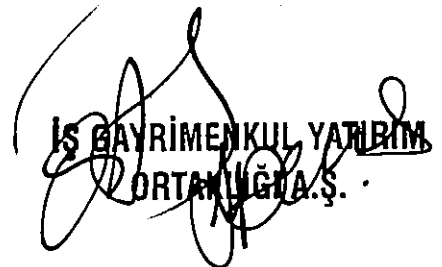
Yoktur.

6. BİRLEŞMEYE ESAS FİNANSAL TABLOLAR KAPSAMINDA SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

6.1. Birleşmeye esas finansal tabloların tarihi:

Birleşme işlemine esas alınan finansal tabloların ait olduğu hesap dönemi:
01.01.2016 - 31.12.2016


TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

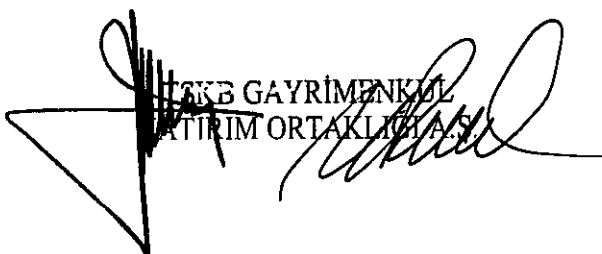

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

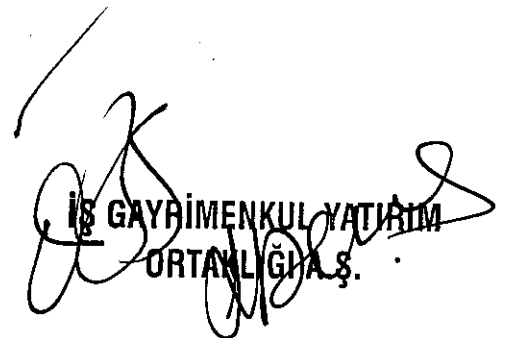
6.2. Seçilmiş finansal bilgiler:

a) İş GYO

Bilanço

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Not</i>	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		322.950.245	459.875.342
Nakit ve nakit benzerleri	5	127.262.064	123.908.125
Ticari alacaklar	8	28.770.301	21.820.775
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	322.311	839.105
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		28.447.990	20.981.670
Diğer alacaklar	9	1.211.817	3.814.131
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	1.211.817	3.814.131
Stoklar	11	91.612.134	174.215.106
Peşin ödenmiş giderler	16	74.067.158	43.565.100
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	2.716.668	2.726.125
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		71.350.490	40.838.975
Diğer dönen varlıklar	16	26.205	92.537.294
Türev araçlar	6	566	14.811
Duran Varlıklar		4.564.069.949	3.665.325.237
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	1.563.593	1.599.475
Stoklar	11	715.506.230	344.641.480
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.714.668.994	3.291.628.689
Maddi duran varlıklar	12	28.559.331	27.036.974
Maddi olmayan duran varlıklar	13	473.250	418.619
Diğer duran varlıklar	16	103.298.551	--
TOPLAM VARLIKLAR		4.887.020.194	4.125.200.579


İS GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.


İS GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2015
	Not		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		188.453.135	556.007.399
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	121.419.856	313.511.518
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	103.666.106	107.653.358
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		17.753.750	205.858.160
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları	7	10.915.156	11.360.254
İlişkili taraflara finansal kiralama borçları	24	10.915.156	11.360.254
Ticari borçlar	8	34.198.753	60.226.775
İlişkili taraflara ticari borçlar	24	5.270.465	2.696.047
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	28.928.288	57.530.728
Diğer borçlar	9	622.898	1.472.069
Ertelenmiş gelirler	16	6.198.445	160.060.245
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	24	660.831	662.670
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		5.537.614	159.397.575
Kısa vadeli karşılıklar		12.576.072	286.630
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	251.586	232.898
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	12.324.486	53.732
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	2.521.955	9.089.908
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.537.221.403	778.558.329
Uzun vadeli borçlanmalar	7	921.629.250	375.591.597
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	513.874.749	375.591.597
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		407.754.501	--
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	7	696.326	10.126.764
İlişkili taraflara finansal kiralama borçları	24	696.326	10.126.764
Diğer borçlar	9	35.990.000	35.990.000
Ertelenmiş gelirler	16	577.681.090	355.876.841
Uzun vadeli karşılıklar	15	1.224.737	973.127
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	1.224.737	973.127
ÖZKAYNAKLAR		3.161.345.656	2.790.634.851
Ödenmiş sermaye	17	850.000.000	746.000.000
Sermaye düzeltme farkları		240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	17	423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		24.361.973	21.942.570
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları		24.226.634	21.731.787
Diğer kazanç/kayıplar		135.339	210.783
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	36.305.282	28.240.772
Geçmiş yıllar karları	17	1.589.596.928	1.197.948.571
Net dönem karı		420.511.402	555.932.867
TOPLAM KAYNAKLAR		4.887.020.194	4.125.200.579

16

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gelir Tablosu

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Not	1 Ocak-31 Aralık 2016	1 Ocak-31 Aralık 2015
Hasılat	18	404.532.858	222.012.099
Satışların maliyeti (-)	18	(209.728.793)	(62.091.478)
Brüt Kar		194.804.065	159.920.621
Genel yönetim giderleri (-)	19	(18.413.298)	(15.195.134)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(18.705.521)	(21.301.752)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	376.924.081	485.996.801
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(40.151.880)	(17.210.075)
Esas Faaliyet Karı		494.457.447	592.210.461
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	674.188	(7.839)
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		495.131.635	592.202.622
Finansman gelirleri	22	-	3.489.650
Finansman giderleri (-)	22	(74.620.233)	(39.759.405)
Vergi Öncesi Karı		420.511.402	555.932.867
Vergi Gideri			
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi geliri		-	-
Dönem Karı		420.511.402	555.932.867
Pay başına kazanç	23	0,0049	0,0065

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

17

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

b) TSKB GYO
Bilanço

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Not</i>	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		13.418.920	8.458.255
Nakit ve nakit benzerleri	4	8.972.836	4.364.678
Ticari alacaklar	7	917.519	924.661
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	<i>917.519</i>	<i>924.661</i>
Diğer dönen varlıklar	13	3.528.565	3.168.916
DURAN VARLIKLAR		424.235.386	413.227.240
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Finansal Yatırımlar	5	3.379	297.813
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	416.877.500	403.652.500
Maddi duran varlıklar	9	432.830	104.622
Maddi olmayan duran varlıklar	10	12.755	21.202
Diğer duran varlıklar	13	6.908.922	9.151.103
TOPLAM VARLIKLAR		437.654.306	421.685.495

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

18

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Not</i>	<i>31 Aralık 2016</i>	<i>31 Aralık 2015</i>
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		81.251.445	172.137.219
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	6	66.855.656	164.484.300
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	-	112.012.813
<i>İlişkili olmayan tar. fin. borçlar</i>	6	66.855.656	52.471.487
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	12.977.899	3.919.252
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	5.049.346	3.919.252
<i>İlişkili olmayan tar. fin. borçlar</i>	6	7.928.553	-
Ticari borçlar	7	838.055	892.197
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	22	329.766	299.838
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	508.289	592.359
Kısa vadeli karşılıklar	12	207.947	2.478.367
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	11	-	2.283.682
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	207.947	194.685
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	371.888	363.103
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		163.503.329	30.000.980
Uzun vadeli borçlanmalar	6	159.526.708	27.287.417
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	22	28.629.070	27.287.417
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		130.897.638	-
Uzun vadeli karşılıklar	12	102.270	84.140
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	12	102.270	84.140
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	3.874.351	2.629.423
ÖZKAYNAKLAR		192.899.532	219.547.296
Ödenmiş sermaye	14	150.000.000	150.000.000
Pay ihraç primleri	14	593.140	593.140
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	152.670	152.670
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	14	(12.211)	(9.517)
<i>Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)</i>		(12.211)	(9.517)
Geçmiş yıllar karları		68.811.003	59.774.622
Net dönem karı / (zararı)		(26.645.070)	9.036.381
TOPLAM KAYNAKLAR		437.654.306	421.685.495

Gelir Tablosu

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Not	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Hasılat	15	17.631.102	16.589.936
Satışların maliyeti	15	(6.621.982)	(6.106.939)
Brüt kar		11.009.120	10.482.997
Genel yönetim giderleri	16	(3.156.188)	(2.915.101)
Pazarlama giderleri	17	(490.202)	(815.496)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	26.940.009	52.468.503
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(14.286.188)	(12.731.136)
Esas faaliyet karı		20.016.551	46.489.767
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	(1.504.346)	(3.352.141)
Finansman gelirleri	19	26.702	33.433
Finansman giderleri	19	(45.183.977)	(34.134.678)
Vergi öncesi kar / (zarar)		(26.645.070)	9.036.381
Vergi geliri / (gideri)		-	-
- Dönem vergi geliri / (gideri)	20	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(26.645.070)	9.036.381
Pay başına (zarar) / kazanç	21	(0.1776)	0.0602
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(26.645.070)	9.036.381
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar / (kayıplar)		(2.694)	(2.073)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(2.694)	(2.073)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(26.647.764)	9.034.308

20

İS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7. RİSK FAKTÖRLERİ

7.1. Devralan şirkete ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

a) Sermaye risk yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki amacı; grubun gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Şirket'in sermaye ve fonlama yapısı sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir.

b) Finansal risk faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akışı faiz oranı riski ve fiyat riski) kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak öncelikle finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türevsel olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

İSKE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İS GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

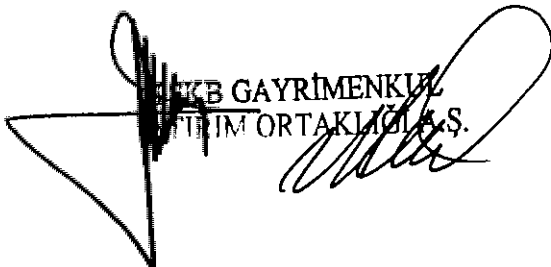
b.1) Kredi riski yönetimi

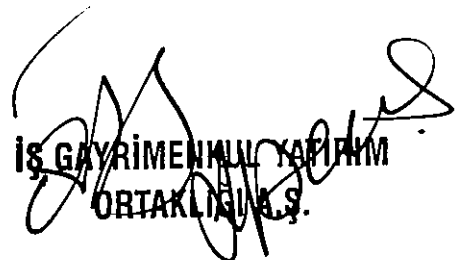
Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
31 Aralık 2016	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer (***)
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	322.311	28.447.990	—	1.211.817	125.695.426	566	1.566.638
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	—	749.404	—	—	—	—	—
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	322.311	23.151.179	—	1.211.817	125.695.426	566	1.566.638
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	—	5.296.811	—	—	—	—	—
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	—	—	—	—	—	—	—
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	—	1.315.908	—	—	—	—	—
- Değer düşüklüğü (-)	—	(1.315.908)	—	—	—	—	—
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	—	—	—	—	—	—	—
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	—	—	—	—	—	—	—
- Değer düşüklüğü (-)	—	—	—	—	—	—	—
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	—	—	—	—	—	—	—
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	—	—	—	—	—	—	—

(*) Tutarını belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenirliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvil ve ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.


İKCB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İKCB GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal araç türleri İtibariyle maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
31 Aralık 2015	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Türev araçları	Diğer (***)
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	839.10 5	20.981.670	—	3.814.13 1	93.645.638	14.811	30.262.48 7
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	907.471	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	839.10 5	20.981.670	—	3.814.13 1	93.645.638	14.811	30.262.48 7
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	807.167	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	755.147	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(755.147)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenciliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvil ve ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaması riski kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenirliliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Alacaklar			
31 Aralık 2016	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	2.711.580	--	2.711.580
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.309.686	--	1.309.686
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	1.251.428	--	1.251.428
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	24.117	--	24.117
Toplam vadesi geçen alacaklar	5.296.811	--	5.296.811

Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	4.209.872	--	4.209.872
---	------------------	-----------	------------------

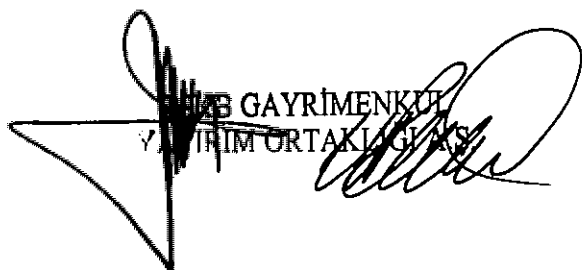
Alacaklar			
31 Aralık 2015	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	448.448	--	448.448
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	161.140	--	161.140
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	183.213	--	183.213
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	14.366	--	14.366
Toplam vadesi geçen alacaklar	807.167	--	807.167

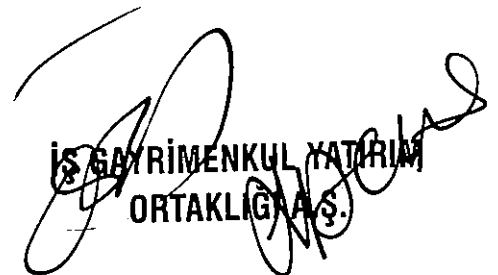
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	807.167	--	807.167
---	----------------	-----------	----------------

Raporlama dönemi sonu itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacaklardan karşılık ayrılmamış olanlara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklar için alınan teminatlar

	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Garantörlük	2.239.730	2.239.730	--	--
Teminat mektupları	1.784.706	1.784.706	730.099	730.099
Nakit depozitolar	184.766	184.766	77.068	77.068
Senet	580	580	--	--
Blokaj mektupları	90	90	--	--
	4.209.872	4.209.872	807.167	807.167


İS GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İS GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

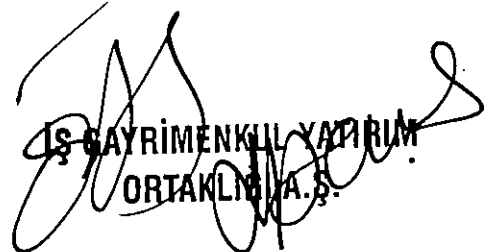
b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, Şirket yönetiminin kısa orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akışlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonları sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmaktadır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Türev finansal yükümlülükler ise iskonto edilmemiş net nakit giriş ve çıkışlarına göre düzenlenmektedir. Vadeli işlem araçları brüt ödenmesi gereken vadeli işlemler için net olarak ödenir ve iskonto edilmemiş, brüt nakit giriş ve çıkışları üzerinden realize edilir. Alacaklar veya borçlar sabit olmadığı zaman açıklanan tutar, rapor tarihindeki getiri eğrilerinden elde edilen faiz oranı kullanılarak belirlenir.

31 Aralık 2016						
<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	1.054.660.588	1.207.004.581	11.735.938	152.475.698	976.155.033	66.637.912
Ticari borçlar	34.198.753	34.198.753	34.198.753	--	--	--
Diğer borçlar	36.612.898	36.612.898	--	622.898	35.990.000	--
Toplam yükümlülük	1.125.472.239	1.277.816.232	45.934.691	153.098.596	1.012.145.033	66.637.912


İKCB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İKCB GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev finansal yükümlülükler						
Türev nakit girişleri	566	--	--	--	--	--

31 Aralık 2015

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	689.103.115	858.864.084	--	347.593.360	366.369.248	144.901.476
Ticari borçlar	60.226.775	60.226.775	60.226.775	--	--	--
Diğer borçlar	37.462.069	37.462.069	--	1.472.069	35.990.000	--
Toplam yükümlülük	786.791.959	956.552.928	60.226.775	349.065.429	402.359.248	144.901.476

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev finansal yükümlülükler						
Türev nakit girişleri	14.811	14.811	--	--	--	14.811

b.3)Piyasa riski yönetimi

b.3.1) Kur riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere döviz kurundaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ve stres senaryoları ile de değerlendirilmektedir.

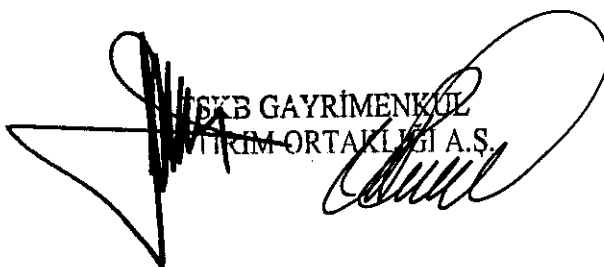
Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

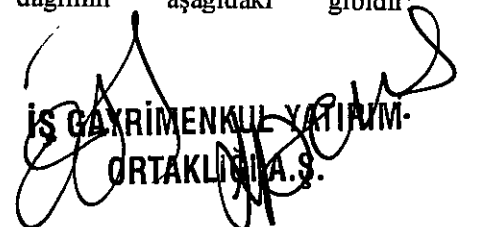
Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	<u>ABD Doları</u>	<u>Avro</u>	<u>GBP</u>
31 Aralık 2016	3,5192	3,7099	4,3189
31 Aralık 2015	2,3189	2,8207	3,5961

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin raporlama dönemi sonu itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:


İSXB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İS GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

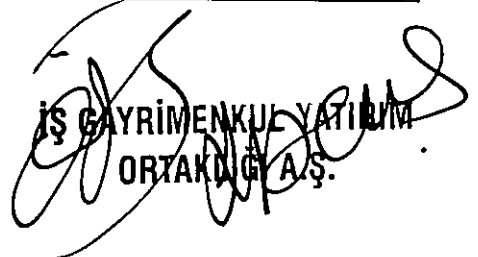
31 Aralık 2016			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	51.421.550	14.608.217	3.319
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	285.492	81.124	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	51.707.042	14.689.341	3.319
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	51.707.042	14.689.341	3.319
10. Ticari Borçlar	23.820	6.769	--
11. Finansal Yükümlülükler	43.005.271	9.661.788	2.426.886
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	759.837	110.493	100.000
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	43.788.928	9.779.050	2.526.886
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	213.300.111	52.941.177	7.275.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	6.573.624	853.275	962.500
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	219.873.735	53.794.452	8.237.500
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	263.662.663	63.573.502	10.764.386
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(211.955.623)	(48.884.161)	(10.761.067)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(204.907.654)	(48.001.517)	(9.698.567)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016				
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	
31 Aralık 2015				
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	80.206.386	27.582.540	1.149	870
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	80.206.386	27.582.540	1.149	870
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	80.206.386	27.582.540	1.149	870
10. Ticari Borçlar	609.924	209.769	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	35.763.790	9.648.485	2.426.314	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	761.003	152.443	100.000	--
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	37.134.717	10.010.697	2.526.314	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	210.409.782	61.764.707	9.700.000	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	145.471.432	48.870.282	1.062.500	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	355.881.214	110.634.989	10.762.500	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	393.015.931	120.645.686	13.288.814	--
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük	(312.809.545)	(93.063.146)	(13.287.665)	870

 İBRAHİM GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

 İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016				
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	
pozisyonu				
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(166.577.110)	(44.040.421)	(12.125.165)	870
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--

Kur riskine duyarlılık

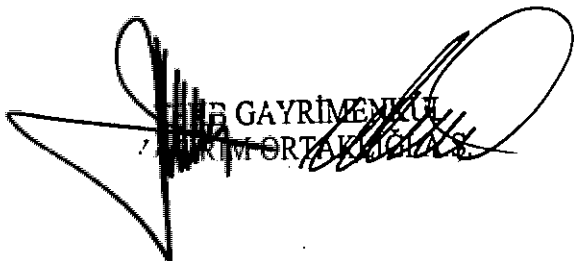
Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artış ifade eder.

31 Aralık 2016		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(16.892.694)	16.892.694
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(16.892.694)	16.892.694
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(3.598.071)	3.598.071
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.598.071)	3.598.071
31 Aralık 2015		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(12.805.193)	12.805.193
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(12.805.193)	12.805.193
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(3.852.892)	3.852.892
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.852.892)	3.852.892

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı riski faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları


İS GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İS GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır.

Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı yatırım fonları fiyat değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri bulunmamaktadır. Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre faizlerde ve fiyatlarda %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem karı/zararında 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 692.063 TL azalış veya artış oluşmaktadır. (31 Aralık 2015: 501.704 TL azalış veya artış oluşmaktadır).

Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Varlıklar	--	--
Finansal Varlıklar	124.178.302	92.200.051
Bankalardaki vadeli mevduat	--	8.309
Ters repo sözleşmelerinden alacaklar	--	--
Finansal Yükümlülükler	396.278.593	258.558.400
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Yatırım fonları	1.496.689	29.627.903
Finansal Yükümlülükler	658.381.995	452.031.734

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in hisse senedi bulunmamasından dolayı hisse senedi fiyat riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: Yoktur).

7.2. Devralan şirketin içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

GYO Mevzuatına İlişkin Düzenlemeler

İş GYO, GYO statüsünü 1999 yılında kazanmış olup, SPK ve ilgili idareler tarafından belirlenen yasal düzenlemelere tabidir. Bu statüyü korumak İş GYO'nun gayrimenkul yatırımları, gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlar ve finansal borçlar ile ilgili sınırlamalar ve kurumsal yönetim ile ilgili gerekliliklerin yanı sıra, Kurul'a verilecek olan periyodik raporlara ilişkin yükümlülükler dahil fakat bunlarla sınırlı olmamakla beraber Kurul tarafından öngörülen bir takım düzenlemelere uyulmasını gerektirmektedir. Bu gerekliliklerin yerine getirilmemesi durumunda şirket, para cezası alabilir ya da faaliyetleri geçici veya sürekli olarak durdurulabilir.

GYO'lara Tanınan Vergi Muafiyetleri/İstisnaları

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-d-4 maddesine göre GYO'ların kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. İş GYO, Kurul düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda GYO statüsünü devam ettiremeyecek ve dolayısıyla GYO'lara uygulanacak vergi istisnasından yararlanamayacaktır. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik şirketin mali durumunu ve dağıtılabilir karı önemli oranda etkileyebilir.

Gayrimenkul Yatırımlarına İlişkin Genel Riskler

Gayrimenkul yatırımları, ülkenin genel ekonomik ve finansal görünümü doğrultusunda yatırımcılar için risk teşkil edebilmektedir. Genel görünümün kötüye gitmesi talebi azaltmakta ve dolayısıyla

İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

doluluk oranları kira ve/veya satış gelirleri gerilemekte, maliyetler de negatif yönde etkilenmektedir. Ayrıca gayrimenkul yatırımlarının diğer yatırım araçlarına kıyasla daha az likit olması, özellikle acil nakit girişi gereken dönemlerde finansal zorluklara sebep olabilir.

Coğrafi Etkenler:

Ülkemiz deprem kuşağında yer almaktadır. Her ne kadar yeni inşa edilen bütün yapılar yürürlükteki depreme dayanıklı inşaat mevzuatına uygun olarak inşa edilmekte ise de, olası büyük bir deprem durumunda İş GYO'nun gerçekleştirdiği/gerçekleştirmeyi planladığı yatırımların söz konusu depremden etkilenmeyeceğine ve/veya yapılacak sigorta sözleşmeleri uyarınca tüm zararların tazmin edileceğine ilişkin kesinlik yoktur.

Gayrimenkul Değerlerinin Değişkenliği

GYO'ların portföylerinde yer alan gayrimenkul ve projelerin değerlemesi her bir projenin arz ettiği özellikler göz önünde bulundurularak sübjektif bir yöntemle yapılmakta olup, varsayımlar üzerine kurgulanmaktadır. İşlem varsayımsal değerler üzerine yapıldığından bulunan değerler ilgili gayrimenkulün fiilen devri halinde değişkenlik gösterebilir. İş GYO portföyündeki varlıklar düzenli olarak bağımsız gayrimenkul değerlendirme firmaları tarafından değerlendirilmektedir. Genel olarak konjonktürde meydana gelebilecek gelişmeler, söz konusu varlıkların değerini değiştirebilmektedir.

Sektörel Rekabet

Türk gayrimenkul sektörü rekabetin etkin olduğu bir alan olup, ülkemizdeki gayrimenkul stoğu artmaktadır. Artan bu arz, talep dengesi yaratabilmek için İş GYO'nun fiyatlarında bir azalmaya sebep olabilir ve bu gelişme İş GYO'nun beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olarak şirketin finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilecektir.

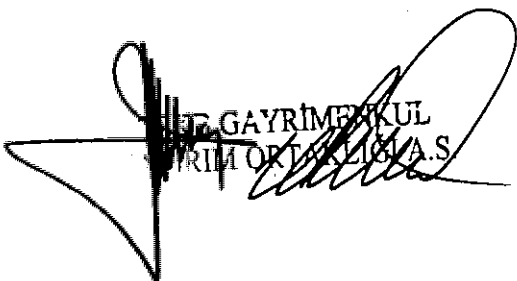
7.3. Devrolunan şirkete ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Kredi Riski

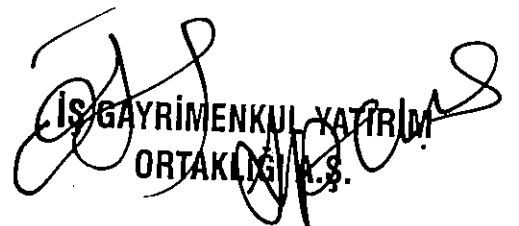
Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

Şirket muhtemel gayrimenkul projelerinde kullanmak amacıyla likit bir portföy yönetimi anlayışını benimsemekte ve kısa vadeli araçlar kullanmaktadır. Yönetim Kurulu ekonomik gelişmeleri ve beklentileri de dikkate alarak Şirket'in finansal varlıklarına ilişkin portföy yönetim stratejisini ve karşılaştırma ölçütünü belirlemektedir.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

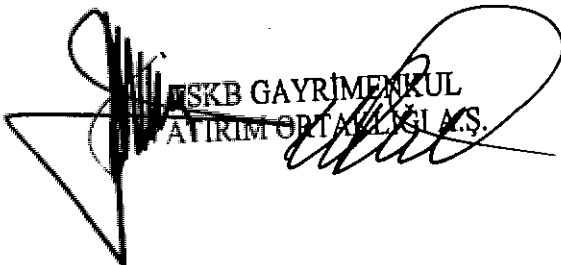


İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Alacaklar									
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	31 Aralık 2016	İl. Tar.	Diğer	İl. Tar.	Diğer	Bank. Mevd.	Fin. Yat.	Tür. Ar.	Diğer
	Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	917.519	-	-	8.972.836	-	-	-
	- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	917.519	-	-	-	-	-	-
A	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	917.519	-	-	8.972.836	-	-	-
B	Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.888.576	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.888.576)	-	-	-	-	-	-
	- Net değer (teminat ile güvence altına alınmış kısmı)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Net değer (teminat ile güvence altına alınmış kısmı)	-	-	-	-	-	-	-	-
E	Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-



 İSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



 İSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		Alacaklar		Diğer alacaklar		Bank. Mevd.*	Fin. Yat.	Tür . Ar.	Diğer
		Ticari alacaklar							
31 Aralık 2015		İl. Tar .	Diğer	İl. Tar .	Diğer				
Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)		-	924.661	-	-	4.364.678	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		-	924.661	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri		-	924.661	-	-	4.364.678	-	-	-
B Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri		-	-	-	-	-	-	-	-
C Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri		-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı		-	-	-	-	-	-	-	-
D Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri		-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		-	1.574.133	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)		-	(1.574.133)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı		-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)		-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)		-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı		-	-	-	-	-	-	-	-
E Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar		-	924.661	-	-	4.364.678	-	-	-

(*) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen ters repo işlemleri dahil edilmiştir.

Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Şirket borçlanmalarından elde ettiği kaynakları yatırım amaçlı gayrimenkul proje geliştirmelerinde kullanmaktadır.

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama dönemi sonu itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

31 Aralık 2016	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	239.360.263	251.872.829	10.539.425	37.549.375	88.641.299	115.142.730
Ticari borçlar	838.055	838.055	838.055	-	-	-
Toplam	240.198.318	252.710.884	11.377.480	37.549.375	88.641.299	115.142.730

İS GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İS GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit cıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	195.690.969	220.699.634	128.375.725	57.643.549	19.003.247	15.677.113
Ticari borçlar	892.197	892.197	892.197	-	-	-
Toplam	196.583.166	221.591.831	129.267.922	57.643.549	19.003.247	15.677.113

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Döviz kuru riski

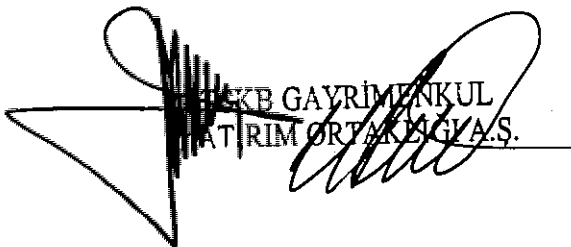
Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

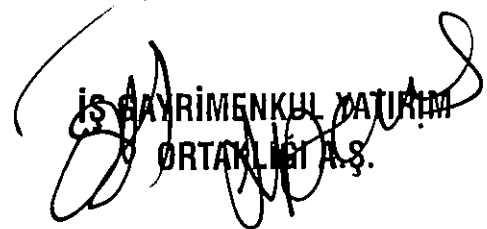
Şirket uzun vadeli yabancı para cinsi borçlarından kaynaklanan kur riskini dengelemek amacıyla Pendorya AVM ile ilgili kira sözleşmelerini yabancı para cinsinden düzenlemektedir.

Şirket'in, 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
31 Aralık 2016	3.5192	3.7099
31 Aralık 2015	2.9076	3.1776

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden gösterecek şekilde yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.


İSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İSKB GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

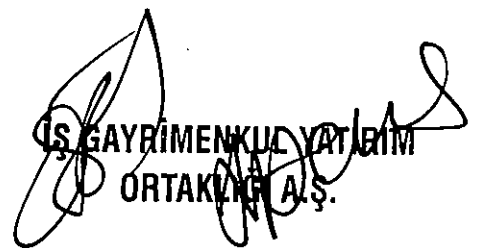
31 Aralık 2016	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	5.281.187	-	1.423.539
Toplam varlıklar	5.281.187	-	1.423.539
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	79.833.555	1.048.962	20.524.016
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	159.526.708	7.751.500	35.647.222
Diğer yükümlülükler	312.240	6.938	77.583
Toplam yükümlülükler	239.672.503	8.807.400	56.248.821
Net yabancı para yükümlülük	(234.391.316)	(8.807.400)	(54.825.282)

31 Aralık 2015	TL karşılığı (Geçerli para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	1.526.154	-	480.285
Toplam varlıklar	1.526.154	-	480.285
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	168.403.552	13.380.162	40.753.837
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	27.287.412	8.589.500	727.778
Diğer yükümlülükler	264.942	-	83.378
Toplam yükümlülükler	195.955.906	21.969.662	41.564.993
Net yabancı para yükümlülük	(194.429.752)	(21.969.662)	(41.084.708)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

TL'nin aşağıdaki para birimlerine karşılık yüzde 10 değer kaybının/artışının 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla diğer kapsamlı gelir tablosunda ve kar/zararda (vergi etkisi hariç) oluşturacağı etki aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:


İSKE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İSKE GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2015				

ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde

1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(6.387.899)	6.387.899	(6.387.899)	6.387.899
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-

3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(6.387.899)	6.387.899	(6.387.899)	6.387.899
--------------------------------------	--------------------	------------------	--------------------	------------------

Avro kurunun %10 değişmesi halinde

4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(13.055.077)	13.055.077	(13.055.077)	13.055.077
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-

6-Avro net etkisi (4+5)	(13.055.077)	13.055.077	(13.055.077)	13.055.077
--------------------------------	---------------------	-------------------	---------------------	-------------------

TOPLAM (3+6)	(19.442.976)	19.442.976	(19.442.976)	19.442.976
---------------------	---------------------	-------------------	---------------------	-------------------

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2016				

ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde

1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3.099.500)	3.099.500	(3.099.500)	3.099.500
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-

3-ABD Doları net etkisi (1+2)	(3.099.500)	3.099.500	(3.099.500)	3.099.500
--------------------------------------	--------------------	------------------	--------------------	------------------

Avro kurunun %10 değişmesi halinde

4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(20.339.631)	20.339.631	(20.339.631)	20.339.631
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-

6-Avro net etkisi (4+5)	(20.339.631)	20.339.631	(20.339.631)	20.339.631
--------------------------------	---------------------	-------------------	---------------------	-------------------

TOPLAM (3+6)	(23.439.131)	23.439.131	(23.439.131)	23.439.131
---------------------	---------------------	-------------------	---------------------	-------------------

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

36

ŞİRKETİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ŞİRKETİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	8.635.454	4.364.678
Finansal yükümlülükler	66.855.656	52.471.487
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	172.504.607	143.219.482

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Finansal araçlar		
Vadeli mevduat TL	% 10.00	TL % 11.00
Vadeli mevduat Avro	% 0.70	Avro % 1.15
Banka kredileri Avro	% 4.78	Avro % 3.71
Banka kredileri Avro	% 3.52	ABD Doları % 4.60
Banka kredileri ABD Doları	% 6.82	Avro % 3.71
Banka kredileri Avro	% 3.50	ABD Doları % 6.35
Banka kredileri Avro	% 3.30	Avro % 3.40

Faize duyarlılık analizi tablosu

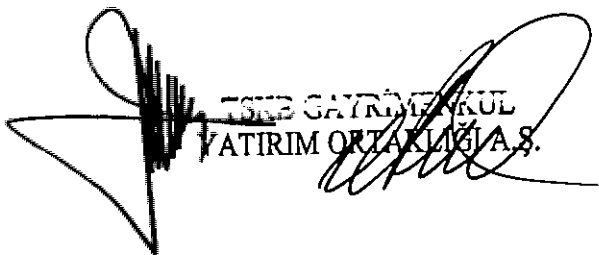
Kar veya zarar tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla değişken faizli yükümlülüklerin faiz giderlerine olan bir yıllık etkisidir.

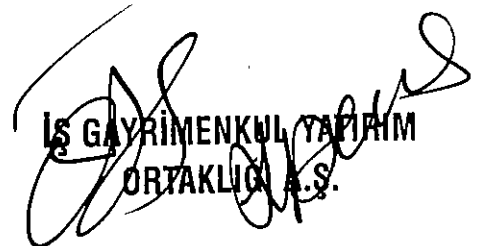
Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin, özellikle döviz kurlarının, sabit olduğu varsayılmaktadır.

Bu analiz, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıl için de aynı şekilde hesaplanmıştır.

31 Aralık 2016	Kar/(zarar)		Özkaynaklar ^(*)	
	100 bp artış	100 bp Azalış	100 bp artış	100 bp Azalış
Değişken faizli finansal borçlar	(824.805)	825.045	(824.805)	825.045
31 Aralık 2015	Kar/(zarar)		Özkaynaklar ^(*)	
	100 bp artış	100 bp Azalış	100 bp artış	100 bp Azalış
Değişken faizli finansal borçlar	(681.796)	682.013	(681.796)	682.013

^(*)Kar / zarar etkisini içermektedir.


İSME GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İSME GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirketin amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Bu çerçevede, sermaye yapısının korunması ve yeniden düzenlenmesi gerektiği hallerde Şirket yeni hisseler çıkarabilmekte, borçlanmayı azaltma yönüne gidebilmektedir. Şirket pay sahiplerine kar payı dağıtımında, yürürlükteki mevzuatın yanı sıra yeni yatırımlar için etkin sermaye kullanımı gereksinimini de dikkate almaktadır.

7.4. Devrolunan şirketin içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Devrolunan Şirket Devralan Şirket ile aynı sektörde faaliyet gösterdiği için, işbu Birleşme Duyuru Metni'nin 7.2'inci maddesindeki açıklamalar, Devrolunan Şirket için de geçerlidir.

7.5. Birleşme nedeniyle ihraç edilecek paylara ilişkin riskler:

İşbu Birleşme Duyuru Metni'nin 4.3'üncü maddesinde anlatılmaktadır.

7.6. Birleşme işlemine ilişkin riskler:

- “Birleşme Sözleşmesi”nin imzalandığı tarih ile birleşme işleminin onaylanacağı Genel Kurul tarihleri arasında, birleşme işlemine taraf İş GYO ve/veya TSKB GYO'nun finansal durumunda önemli değişiklik meydana getirecek bir durumun ortaya çıkması halinde, birleşme işlemine taraf ortaklıklar, birleşme işleminden vazgeçebilirler.

Kurul'un 28.12.2013 tarih 28865 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren “Birleşme ve Bölünme Tebliği” (II-23.2)'nin “Finansal durum değişiklikleri” başlığını taşıyan 10'uncu maddesinin (1)'inci fıkrasında;

“(1) Birleşmeye katılan şirketlerin herhangi birinin finansal durumunda, birleşme sözleşmesinin imzalandığı tarih ile Genel Kurulda onaya sunulacağı tarih arasında önemli bir değişiklik meydana gelmiş ise; ilgili şirketin yönetim organı, bu durumu kendi Genel Kuruluna, birleşmeye katılan diğer şirketlerin yönetim organlarına ve Kurula yazılı olarak bildirir. Bu durumda, birleşmeye katılan şirketlerin yönetim organları, birleşme sözleşmesinin değiştirilmesine veya birleşmeden vazgeçilmesine gerek olup olmadığını inceler. Yapılan inceleme sonucunda birleşmeden vazgeçilmesi veya birleşme sözleşmesinin değiştirilmesine karar verilmesi halinde, birleşme sözleşmesinin Genel Kurulun onayına sunulması önerisi geri çekilir. Birleşme sözleşmesinin değiştirilmesine karar verilmesi durumunda, birleşme sözleşmesi ve buna bağlı bilgi ve belgeler yeniden düzenlenerek Kurula başvuruda bulunulur. Birleşme sözleşmesinin güncellenmesine gerek bulunmadığına karar verilmesi durumunda; söz konusu karar, gerekçesi ile birlikte Genel Kurulda birleşme sözleşmesinin görüşüleceği gündem maddesinden önce ayrı bir gündem maddesi olarak pay sahiplerinin bilgisine sunulur.”

denilmektedir.

Buna göre “Birleşme Sözleşmesi”nin imzalandığı tarih ile birleşme işleminin onaylanacağı Genel Kurul tarihleri arasında, birleşme işlemine taraf İş GYO ve/veya TSKB GYO'nun finansal durumunda önemli değişiklik meydana getirecek bir durumun ortaya çıkması halinde, birleşme işlemine taraf ortaklıklar, birleşme işleminden vazgeçebilirler.

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

7.7. Diğer riskler:
Yoktur.

8. BİRLEŞMEYE TARAF ŞİRKETLER HAKKINDA BİLGİLER

8.1. Birleşmeye taraf şirketler hakkında genel bilgi:

8.1.1. Birleşmeye taraf şirketlerin ticaret unvanları:

- a) Devralan: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- b) Devrolunan: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

8.1.2. Birleşmeye taraf şirketlerin kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numaraları:

- a) Devralan sıfatıyla İş GYO: İstanbul Ticaret Sicili - 402908
- a) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO: İstanbul Ticaret Sicili - 577325

8.1.3. Birleşmeye taraf şirketlerin kuruluş tarihleri ve süresiz değilse, öngörülen süreleri:

- a) Devralan sıfatıyla İş GYO: 6 Ağustos 1999 – Süresiz
- a) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO: 3 Şubat 2006 – Süresiz

8.1.4. Birleşmeye taraf şirketlerin hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

- a) Devralan sıfatıyla İş GYO:

Hukuki Statüsü: Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat: Türkiye Cumhuriyeti Yasaları
Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti
Kayıtlı Merkez Adresi: İş Kuleleri Kule:2 Kat:10-11 Levent, 34330 Beşiktaş/İstanbul
Fiili Yönetim Merkezi: İş Kuleleri Kule:2 Kat:10-11 Levent, 34330 Beşiktaş/İstanbul
İnternet Adresi: www.isgyo.com.tr
Telefon: 0 (212) 325 23 50
Faks: 0 (212) 325 23 80

- b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO:

Hukuki Statüsü: Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat: Türkiye Cumhuriyeti Yasaları
Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti
Kayıtlı Merkez Adresi: Ömer Avni Mah. Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sok. No:1 Fındıklı, Beyoğlu/İstanbul
Fiili Yönetim Merkezi: Ömer Avni Mah. Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sok. No:1 Fındıklı, Beyoğlu/İstanbul
İnternet Adresi: www.tskbgyo.com.tr
Telefon: 0 (212) 334 50 20
Faks: 0 (212) 334 50 27

8.2. Yatırımlar:

39
TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

8.2.1. İşleme esas finansal tablo dönemi itibarıyla birleşmeye taraf şirketlerin önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

İş GYO'nun halihazırda portföyünde bulunan ve tamamlanmış olan aşağıdaki gayrimenkulleri için herhangi bir yatırım ihtiyacı bulunmamaktadır.

Yatırımlar	Niteliği	Durum	Konum	Finansman Şekli
Ankara Ulus Banka Hizmet Binası	Ofis	Kira Geliri	Ankara	Özkaynak
Ankara Kızılay Banka Hizmet Binası	Ofis	Kira Geliri	Ankara	Özkaynak
Antalya Banka Hizmet Binası	Ofis	Kira Geliri	Antalya	Özkaynak
Ankara İş Kulesi	Ofis	Kira Geliri	Ankara	Özkaynak
Çınarlı Bahçe Ticari Bölüm	Ticari	Kira Geliri	İstanbul – Tuzla	Özkaynak
İş Kuleleri Kule 2&3 ve Kule Çarşısı AVM	Ofis ve AVM	Kira Geliri	İstanbul – Levent	Özkaynak
Kanyon AVM	AVM	Kira Geliri	İstanbul – Levent	Özkaynak
Kapadokya Lodge Otel	Otel	Kira Geliri	Nevşehir	Özkaynak
Mallmarine AVM	AVM	Kira Geliri	Muğla	Özkaynak
Marmarapark AVM	AVM	Üst Hakkı Geliri	İstanbul – Esenyurt	Özkaynak
Maslak Binası	Ofis	Kira Geliri	İstanbul - Maslak	Özkaynak
Real Hipermarket	Hipermarket	Kira Geliri	İstanbul – Esenyurt	Özkaynak
Ofis Lamartine	Ofis	Kira Geliri	İstanbul – Beyoğlu	Özkaynak
Tuzla Karma (Ofis ve ticaret alanları)	Ofis ve ticari	Kira Geliri	İstanbul – Tuzla	Proje Finansmanı, Özkaynak
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (*)	Ofis	Kira Geliri	İstanbul – Tuzla	Proje Finansmanı, Özkaynak

* 4.10.2013 tarihinde İş GYO tarafından Tuzla'da geliştirilen Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesinin (TUTOM) finansmanında kullanılmak üzere T. İş Bankası A.Ş'den 10 yıl vadeli (2 yıl anapara ödemesiz, 8 yıl anapara ödemeli) 135 milyon USD kredi kullanılmasına karar verilmiştir. Kredinin faiz ödemeleri 6 ayda bir Libor + %4,25 üzerinden hesaplanmaktadır.

10.04.2015 tarihinde 135.000.000 USD olan uzun vadeli kredinin kullanılmayan 60.000.000 USD tutarındaki kısmı Türk Lirası'na çevrilmiştir. Türk Lirasına çevrilen kısım tek seferde 153.000.000 TL olarak, %11,75 faiz oranından, 1 yıl anapara geri ödemesiz 6 ayda bir faiz ödemeli, 12. aydan itibaren ise 6 ayda bir anapara faiz ödemeli olmak üzere toplam 6 yıl vadeli olarak kullanılmıştır.

40
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GYO'nun elinde bulunan arsalar aşağıdaki şekildedir:

Yatırımlar	Nitelik	Konum	Finansman Şekli
Üsküdar Arsa	Geliştirme Aşaması	İstanbul	Özkaynak
Levent Arsa	İş Kuleleri Servis Alanı	İstanbul	Özkaynak
Tuzla Arsa (*)	Geliştirme Aşaması	İstanbul	Proje Finansmanı

* 29.01.2016 tarihinde Tuzla arsasının alımında T. İş Bankası A.Ş.'den 150 milyon TL tutarında finansman sağlanmış, 2 yıl anapara ödemesiz ve kalan 3 yılı anapara ödemeli vade seçilmiş, %14,50 + BSMV sabit faizli olarak kullanılmıştır.

Yukarıda açıklanan yatırımlara ek olarak 2016 yılı içerisinde İstanbul Kadıköy'de mülkiyeti Tecim Yapı'ya ait 9.043 m² yüzölçümlü arsanın %45 hissesinin satın alınmasına ilişkin satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve söz konusu arsa üzerinde kesinleşecek imar durumuna göre geliştirilmesi planlanan otel ve ticari alanlardan oluşacak projeye %45 oranında ortak olunmasına karar verilmiştir.

TSKB GYO'nun halihazırda portföyünde bulunan ve tamamlanmış olan aşağıdaki gayrimenkulleri için herhangi bir yatırım ihtiyacı bulunmamaktadır.

Yatırımlar	Niteliği	Durum	Konum	Finansman Şekli
Divan Adana Otel ve 3 adet bağ. bölüm	Otel	Kira Geliri	Adana	Proje Finansmanı, Özkaynak
Fındıklı Ofis Binası 1	Ofis	Kira Geliri	İstanbul - Fındıklı	Özkaynak
Fındıklı Ofis Binası 2	Ofis	Kira Geliri	İstanbul - Fındıklı	Özkaynak
Pendorya AVM	AVM	Kira Geliri	İstanbul - Pendik	Proje Finansmanı, Özkaynak
Tahir Han	Ofis	Kira Geliri	İstanbul - Beyoğlu	Ayni Sermaye

*Pendorya AVM'nin finansmanı amacıyla, 04.01.2016 tarihinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den 36.500.000 Euro tutarında Euribor+%5 faiz oranı ile kredi kullanılmasına karar verilmiştir. Kredinin ilk yılı anapara geri ödemesiz, 6 ayda bir faiz ödemeli olmak üzere kredi toplam 11 yıl vadeli olarak kullanılmıştır.

*Adana Otel projesi için 30.05.2008 tarihinde T. İş Bankası Bahreyn şubesinden 3.275.000 Euro tutarında 10 yıl vadeli kredi kullanılmıştır. Kredinin faiz oranı Euribor+%3,75 olarak belirlenmiş olup, 6 ayda bir faiz ödemesi yapılmaktadır.

*TSKB GYO'nun Bilici Yatırım A.Ş. ile ortaklaşa gerçekleştirmiş olduğu Divan Adana Otel yatırım kapsamında, otelin kısmı finansmanını sağlamak amacı ile 29.02.2016 tarihinde, T.İş Bankası A.Ş. ile 10.475.000 USD tutarında 12 yıl vadeli kredi kullanılmıştır. 2 yıl anapara ödemesiz, 6 ayda bir faiz ödemeli kredinin ilk iki yıl ödenecek faiz oranı libor+%6, sonraki yıllar için libor+%5,5 olarak hesaplanmaktadır.

8.2.2. Birleşmeye taraf şirketler tarafından yapılmakta olan yatırımların niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

a)Devralan sıfatıyla İş GYO:

Yatırımlar (*)	Tamamlanma Derecesi	Niteliği	Konum	Finansman Şekli (**)
Ege Perla Projesi	Tamamlanmadı	Konut+ Ofis + AVM	İzmir	Proje Finansmanı, Özkaynak
İnistanbul Projesi	Tamamlanmadı	Konut	İstanbul – Topkapı	Proje Finansmanı, Özkaynak
İstanbul Finans Merkezi Projesi	Tamamlanmadı	Ofis + Ticari	İstanbul – Ataşehir	Proje Finansmanı, Özkaynak
Kartal Manzara Adalar Proje	Tamamlanmadı	Konut+ofis+ Ticari	İstanbul – Kartal	Proje Finansmanı, Özkaynak

* İş GYO 2016 yılında İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 3 tertip halinde toplam 400.000.000 TL'lik tahvil ihracı gerçekleştirmiştir. Bahse konu finansmanın %40'ı Kartal Manzara Adalar Projesi, %40'ı Topkapı İnistanbul Projesi ve %20'si İzmir Ege Perla Projesi için kullanılmıştır.

29.01.2016 tarihinde Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'den hakediş fatura bedellerinin finansmanı amacı ile 50.000.000 TL'lik kredi kullanımı sağlanmıştır. Söz konusu tutar Topkapı İnistanbul, Kartal Manzara Adalar, İzmir Ege Perla ve İstanbul Finans Merkezi hakediş ödemeleri için kullanılmıştır. Bir yılı anapara ve kar payı ödemesiz; kalan 4 yılı ise kar payı ve anapara ödemeli vade seçilmiştir.

** Yapılmakta olan yatırımlar satış amacıyla stokta izlenenler de dahil olmak üzere ele alınmış ve 31.12.2016 tarihi itibarıyla oluşan toplam yatırım maliyetinin nasıl finanse edildiği açıklanmıştır. Ege Perla, Kartal Manzara Adalar ve İnistanbul projeleri için bir kısım ünitelerin satışı nedeniyle elde edilen gelirler işletme sermayesi ve özkaynak beraber değerlendirilmiş olup, proje finansmanı olarak yalnızca kredi ve tahvil ihracı gibi yabancı kaynaklar dikkate alınmıştır.

b)Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO:

Yoktur.

8.2.3. Birleşmeye taraf şirketlerin yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımları hakkında bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

2016 yılı içerisinde İstanbul Kadıköy'de mülkiyeti Tecim Yapı'ya ait 9.043 m² yüzölçümlü arsanın %45 hissesinin satın alınmasına ilişkin satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve söz konusu arsa üzerinde kesinleşecek imar durumuna göre geliştirilmesi planlanan otel ve ticari alanlardan oluşacak projeye %45 oranında ortak olunmasına karar verilmiştir.

42
TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

9. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

9.1. Birleşmeye taraf şirketlerin ana faaliyet alanları:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

İş GYO'nun ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

TSKB GYO'nun ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır.

9.1.1. İşleme esas finansal tablo dönemi itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde birleşmeye taraf şirketlerin faaliyetleri hakkında bilgi:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Kira gelirleri	176.911.800	125.203.461
Konut satış gelirleri	156.964.797	4.731.900
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	45.000.000	69.500.000
Üst hakkı gelirleri	14.933.996	13.496.328
Aidat ve hizmet gelirleri	916.575	908.962
Diğer gelirler	467.796	92.353
Toplam gayrimenkul gelirleri	395.194.964	213.933.004

Gayrimenkul sektöründeki yatırımların ekspertiz değeri bazında dağılımı; %47 ofis, %18 alışveriş merkezi, %1 otel, %30 projeler ve %4 arsa şeklindedir. Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %84, İzmir %11 Ankara %4 ve diğer iller %1 şeklindedir.

Kira geliri ve üst hakkı geliri elde edilen taşınmazlar ağırlıklı olarak ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarından oluşmakta olup bu yatırımlar aşağıdaki gibidir:

Ofisler	Alışveriş Merkezleri
1 İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	1 Kanyon Alışveriş Merkezi
2 Ankara İşkulesi	2 Real Hipermarket
3 Maslak Binası	3 İş Kuleleri-Kule Çarşı AVM
4 Ankara - Ulus Banka Hizmet Binası	4 Mallmarine Alışveriş Merkezi
5 Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	5 Marmarapark AVM*
6 Antalya Banka Hizmet Binası	6 Tuzla Karma Ticaret Alanları
7 Ofis Lamartine	Oteller
8 Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	1 Kapadokya Lodge Otel
9 Tuzla Karma Ofis	Diğer
	1 Çınarlı Bahçe Ticaret Alanı

*Üst hakkı geliri elde edilmektedir.

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Kira geliri yaratan taşınmazlarda ortalama kira süresi 5 yıl olup, kira süreleri, anlaşmanın veya yatırım modelinin türüne bağlı olarak farklılık gösterebilmektedir. Anahtar teslim geliştirilen projelerde veya buy&lease back şeklinde yapılan anlaşmalarda kiralama süresi 15 yılın üzerine çıkabildiği gibi, yap-işlet devret modeli gibi yatırım modellerinde ise gelir elde etme açısından daha uzun süreler söz konusu olabilmektedir.

Konut satışı yapılan projeler Ege Perla, İstanbul ve Kartal Manzara Adalar Projesi'dir. Diğer iki projede daire teslimleri gerçekleşmediği için, sadece Ege Perla projesinden elde edilen gelirler gelir tablosuna yansıtılmakta olup, İstanbul ve Kartal Manzara Adalar projelerinden elde edilen gelirler, tapu devrine kadar bilançoda ertelenmiş gelirler kalemi altında takip edilmektedir.

İş GYO, 2016 yılının Aralık ayı içerisinde T. İş Bankası A.Ş.'nin kiracısı olduğu Sirkeci Binası'nı 45.000.000 TL bedelle satmış, bu geliri yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri olarak kaydetmiştir.

Tamamlanmış Projeler:

I- Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)

Şirketin İstanbul İli, Tuzla İlçesinde geliştirilen "Teknoloji ve Operasyon Merkezi" projesi tamamlanmıştır. Anahtar teslim yatırım modeliyle geliştirilen proje, 25 yıllığına T. İş Bankası A.Ş.'ye kiralanmıştır. 2015 yılının son çeyreğinde tamamlanan ve 2016 yılı başında kiracısına teslim edilen projede, 2016 yılında elde edilen kira geliri 61,5 milyon TL + KDV'dir.

II- Tuzla Karma

"Teknoloji ve Operasyon Merkezi"ne bitişik parselde, bu proje ile bir bütün olarak tasarlanan, ofis blokları ile ticaret alanından oluşan "Tuzla Karma Proje" 2015 yıl sonunda tamamlanmıştır. Tuzla Karma Proje bünyesinde yer alan ofisler ile ticari alanın bir bölümü T. Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'ye kiralanmıştır.

Geliştirilmekte Olan Projeler:

I-İzmir Ege Perla Projesi:

İzmir'de, şehrin "Yeni Kent Merkezi" olarak değerlendirilen bölgesinde geliştirilmekte olan Ege Perla, finansman gideri hariç yaklaşık 450 milyon TL tutarında yatırım bedeline sahiptir. Konak ilçesi sınırları içerisinde yer alan ve bölgenin ilk karma projesi olan Ege Perla' da; alışveriş merkezi ile 1+1'den 5+1 executive'e kadar farklı büyüklükte ve tipte konut, ofis ve home-ofis yer almaktadır. Projede Haziran 2016 döneminden itibaren satılmış olan ünitelerin teslimlerine başlanmıştır. Projedeki AVM'ye ilişkin inşaat çalışmaları tamamlanmış olup, kiralama çalışmaları ve dekorasyon işlerine devam edilmektedir.

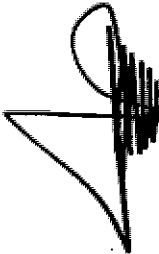
II-İstanbul Finans Merkezi Projesi:

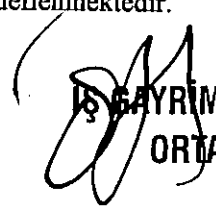
İstanbul İli, Ümraniye İlçesinde, "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi" bünyesinde yer alan arsa üzerinde geliştirilmekte olan 18 katlı, ofis ile ticari alanlardan oluşan karma projeye ilişkin proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir. Yaklaşık 70 bin m² inşaat alanına sahip karma projenin arsa dahil, finansman hariç toplam geliştirme maliyetinin 260-280 milyon TL olması beklenmektedir.

III-Kartal Manzara Adalar Projesi ve 395-400 no'lu Parseller:

İstanbul Kartal'da geliştirilmekte olan konut, ofis ve ticaret alanlarından oluşan karma projenin yatırım maliyetinin finansman maliyeti hariç yaklaşık 620-640 milyon TL civarında olması beklenmektedir. Perkins Eastman tarafından tasarlanan projenin Kartal Bölgesi için değer artırıcı ve standartları yükseltici nitelikte olacağı düşünülmektedir.

2014 yılında inşaat ruhsatı alınan projede üçü konut, ikisi ofis toplam beş blok ve ticari ünitelerden oluşan bir ticaret alanı olacaktır. Proje bünyesinde, tipleri stüdyo daireden 5+1'e kadar değişen 975 adet konut yer almakta olup, projenin 2018 yılının ilk yarısında tamamlanması hedeflenmektedir.


T. İŞ BANKASI A.Ş.
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


T. İŞ BANKASI A.Ş.
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

IV- Topkapı İstanbul Projesi:

İstanbul İli, Zeytinburnu ilçesinde bulunan, Şişecam Grubu'na ait eski Topkapı Fabrikası arsası, Timur Gayrimenkul ile (NEF) %50-50 maliyet ve hasılat paylaşımı modeliyle proje geliştirmek üzere, 2013 yılının son çeyreğinde portföye dahil edilmiştir. 4 farklı proje halinde geliştirilmekte olan İstanbul Projesinde yer alan konut ve ticaret alanlarının satışından toplamda 1,5-1,6 milyar TL ciro elde edilmesi beklenmekte olup, projenin geliştirme maliyetinin finansman hariç yaklaşık 1,1-1,2 milyar TL düzeyinde olması beklenmektedir (projeye ilişkin toplam değerler).

Arsa Yatırımları:

I - Üsküdar Arsası: 32.081 m²'lik arsa üzerinde ağırlıklı olarak konutların yer aldığı bir proje geliştirilmesi planlanmakta olup, yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.

II - Levent Arsası: İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m²'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.

III - Tuzla Arsası: 62.655 m²'lik arsa üzerinde ağırlıklı olarak konutların yer aldığı bir proje geliştirilmesi planlanmakta olup, yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.

IV - Kadıköy Arsası: 2016 yılı içerisinde İstanbul Kadıköy'de mülkiyeti Tecim Yapı'ya ait 9.043 m² yüzölçümlü arsanın %45 hissesinin satın alınmasına ilişkin satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve söz konusu arsa üzerinde kesinleşecek imar durumuna göre geliştirilmesi planlanan otel ve ticari alanlardan oluşacak projeye %45 oranında ortak olunmasına karar verilmiştir.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Pendorya AVM kira gelirleri	6.868.299	6.734.479
Fındıklı Bina 1 kira gelirleri	3.935.512	3.688.833
Fındıklı Bina 2 kira gelirleri	3.745.883	3.511.171
Pendorya AVM genel gider yansıtma gel.	2.086.421	2.186.851
Divan Adana Otel Kira Gelirleri	506.908	-
Tahir Han kira gelirleri	34.580	19.282
Toplam gayrimenkul gelirleri	17.177.603	16.140.616

TSKB GYO, portföyündeki tüm varlıklardan kira geliri elde etmektedir.

Gayrimenkul sektöründeki yatırımlarının ekspertiz değeri bazında dağılımı; %50 ofis, %35 alışveriş merkezi ve %15 otel şeklindedir. Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %85 ve Adana %15 şeklindedir.

I-Pendorya AVM:

İstanbul Pendik'te E-5 Karayolu üzerinde yer almaktadır. 17 Aralık 2009 tarihinde hizmete girmiştir. Yaklaşık 80.648 m² inşaat alanı ve 30.573 m² kiralananabilir alana sahiptir. İstanbul'un hızlı gelişen, demografik ve büyüme dinamikleri bakımından yüksek potansiyele sahip bir bölgesinde konumlanmıştır.

II-Fındıklı Ofis Binaları:

İstanbul Boğazi'nin kıyı semtlerinden olan Fındıklı'da, Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde bulunan iki ofis binası 17.827 m² kiralananabilir alana sahiptir. Fındıklı ofis binalarının yakın çevresinde ofis amaçlı ve genelde gelir seviyesi yüksek gruplarca mesken amaçlı kullanılan az katlı binalar, yeni geliştirilen butik oteller ile Dolmabahçe Sarayı ve Vodafone Arena Stadyumu gibi yapılar bulunmaktadır. Bölgede devam eden önemli projelerden Galataport ve Aktarma İstasyonu Yatırımlarının yakınında yer almaktadır.

İSTANBUL GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

III-Tahir Han:

TSKB GYO'nun %74'üne sahip olduğu Tahir Han, İstanbul'un Karaköy semtinde, Rıhtım Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Tahir Han, merkezi konumu ile ön plana çıkmakta olup, halihazırda devam eden Galataport Projesi bölgesinde yer almaktadır.

IV-Divan Adana Oteli

1 Eylül 2015 tarihinde faaliyete geçen Divan Adana Oteli, TSKB GYO ile Adana merkezli Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ortaklığında faaliyet göstermektedir.

TSKB GYO, ticari gayrimenkul ağırlıklı olmak üzere yeni proje geliştirmeye yönelik çalışmalar sürdürmüştür. Bu çerçevede, İstanbul ve gayrimenkul projeleri açısından ilgi çekici diğer şehirlerde otel, rezidans, ofis binaları ve alışveriş merkezi gibi yatırım alternatiflerinin değerlendirilmesine devam edilmiştir.

9.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

9.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

9.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve birleşmeye taraf şirketlerin bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Birleşmeye taraf İş GYO ve TSKB GYO'nun bağımsız denetimden geçirilmiş 31.12.2016 tarihli faaliyet raporlarına KAP'ın www.kap.gov.tr ve İş GYO'nun www.isgyo.com.tr ve TSKB GYO'nun www.tskbgvo.com.tr adreslerindeki kurumsal internet sitelerinden ulaşılabilir.

Konuya ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

İş GYO 2016 yılında, sürdürdüğü projelerinde planlanan ilerleme seviyelerine ulaşırken, satış ve düzenli kira gelirlerini ve buna bağlı olarak hasılatını artırmıştır. 2016 yılı kira gelirleri, ofis ve AVM'lerin bulundukları değerli lokasyonlardaki kira ortalamaları artışına paralel istikrarlı büyümesini sürdürmüş ve yaklaşık 192 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Kira gelirlerinin %65'i ofis, %35'i ise perakende segmentindeki varlıklarından elde edilmiştir. Kurun ani yükseldiği dönemlerde İş GYO'nun kur sabitlemesi gibi tedbirler alması durumunda gelir kaybı riski mevcuttur. Bununla beraber, mevcut durumda İş GYO kira gelirlerinin %15'i yabancı para birimi cinsi gelirlerden oluştuğu için, bahsedilen gelir kaybı riski düşük seviyededir.

Konut satış gelirlerinin yanı sıra ciro sunan önemli bölümü sahip olduğu sabit kira gelirlerinden oluşan Şirket, konut satışlarının beklenenin altında gerçekleştiği ya da mevsimsel etkilerin yaşandığı dönemlerde, elde ettiği sabit kira gelirleriyle bu dalgalanmaların toplam gelirlerine olumsuz yansımaları minimize etmektedir.

İş GYO, güçlü ve dengeli portföy yapısını korumakta; yeni projelerle beslemektedir. Tuzla'nın gelişim potansiyelini yerinde bir öngörü ile yıllar önce tespit eden ve bu doğrultuda hızlıca yatırımlarına yön veren İş GYO'nun bölgede, birbirine bitişik konumdaki iki parsel üzerinde geliştirdiği "Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi" ile ofis ve ticari alanlardan oluşan "Tuzla Karma Projesi" portföyün güçlenmesine önemli katkıda bulunmuştur. Kartal, İzmir ve Topkapı'daki projelerde satış ve inşaat çalışmaları devam etmekte olup, İstanbul Finans Merkezi projesinde diğer firmalarla eşzamanlı olarak,

İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

inşaat programı dahilinde çalışmalar sürdürülmektedir. Döviz kuru artışları ve buna bağlı olarak inşaat maliyetlerindeki artışların yeni projelerdeki fiyatlara ve satışlara yansımaları gündeme gelebilir.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

TSKB GYO finansal ve operasyonel sonuçlarını en üst seviyede tutmak için oluşturduğu bütçe ve stratejik hedefleri doğrultusunda çalışmalarını sürdürmektedir. TSKB GYO, düzenli kira geliri elde etme hedefine uygun olarak, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 2016 yılında 15 milyon TL kira geliri elde etmiştir. 2015 yılı Eylül ayında faaliyete geçen Divan Adana Oteli faaliyetlerini bu yıl içerisinde de sürdürmüş olup, otelin verimliliğinin artırılması konusunda gereken özen gösterilmiştir. Pendorya AVM’de ziyaretçilerin kullanımına yönelik ortak alanlarda düzenlemeler yapılmış olup, kapasite kullanımının maksimum seviyede tutulması için çalışmalar 2016 yılında da devam etmiştir. 2009 tarihinde hizmete açılan AVM’de kiralama ve işletme faaliyetlerine yıl içerisinde devam edilmiş olup, performans sıkıntısı yaşayan bazı kiracılarda değişime gidilmiştir. Bulunduğu bölgedeki nitelikli inşaat faaliyetlerinden olumlu yönde etkilenmesi beklenen Pendorya AVM’de doluluk oranlarının ve kira gelirlerinin artması beklenmektedir. Kurun ani yükseldiği dönemlerde TSKB GYO’nun kur sabitlemesi gibi tedbirler alması durumunda gelir kaybı riski mevcuttur.

9.2.2. İşleme esas finansal tablo dönemi itibariyle birleşmeye taraf şirketlerin net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Konu hakkında detaylı bilgi işbu Birleşme Duyuru Metni’nin 9.1’inci maddesinde ayrıntılı olarak yer almaktadır.

9.3. Madde 9.1. ve 9.2.’de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

Hem İş GYO hem de TSKB GYO bakımından konu hakkında detaylı bilgi, işbu Duyuru Metni’nin 7.2’inci bölümünde yer almaktadır.

9.4. Birleşmeye taraf şirketlerin ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile birleşmeye taraf şirketlerin faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Yoktur.

9.5. Birleşmeye taraf şirketlerin rekabet durumlarına ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Colliers International verilerine göre İstanbul’daki alışveriş merkezlerinin toplam brüt kiralanabilir alanı 2017 Mart sonu itibariyle 4.326.386 m²’ye ulaşmıştır. İş GYO ve TSKB GYO’nun brüt kiralanabilir alan bazında pazar payları aşağıdaki gibidir:

	İş GYO	TSKB GYO	TOPLAM
AVM (BKA)	2,6%	0,7%	3,3%

Kaynak: Colliers İlk Yarı 2017 Raporu

İş GYO ve TSKB GYO bünyesindeki alışveriş merkezlerinin toplam brüt kiralanabilir alan bazında İstanbul’daki pazar payı (2017 Mart sonu itibariyle) aşağıdaki gibidir:

47
İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GYO - AVM/TİCARİ	m²	Pay
Kule Çarşı	3.618	0,1%
Kanyon AVM	20.062	0,5%
Marmarapark AVM	73.333	1,7%
Real Hipermarket	16.500	0,4%
TOPLAM	113.513	2,6%
TSKB GYO - AVM/TİCARİ	m²	Pay
Pendorya AVM	30.573	0,7%
TOPLAM	30.573	0,7%

Colliers International verilerine göre İstanbul'daki ofis arzı 2017 Mart sonu itibariyle 3.261.980 m²'ye ulaşmıştır¹. İş GYO ve TSKB GYO'nun brüt kiralanabilir alan bazında pazar payları aşağıdaki gibidir:

	İş GYO	TSKB GYO	TOPLAM
Ofis	2,3%	0,6%	2,9%

Kaynak: Colliers İlk Yarı 2017 Raporu

İş GYO ve TSKB GYO bünyesindeki ofis binalarının toplam brüt kiralanabilir alan bazında İstanbul'daki pazar payı (2017 Mart sonu itibariyle) aşağıdaki gibidir:

İŞ GYO - OFİS	m²	Pay
Kule 2 ofis	28.072	0,9%
Kule 3 ofis	28.923	0,9%
Maslak Binası	12.901	0,4%
Ofis Lamartine	3.895	0,1%
TOPLAM	73.791	2,3%
TSKB GYO - OFİS	m²	Pay
Fındıklı Ofis Binası 1	7.102	0,2%
Fındıklı Ofis Binası 2	10.724	0,3%
Tahir Han	3.198	0,1%
TOPLAM	21.024	0,6%

SPK verilerine göre, Türkiye'de faaliyet gösteren GYO'ların konsolide olmayan aktif toplamı 2016 sonu itibariyle 60.602.222.932 TL olmuştur. İş GYO ve TSKB GYO'nun konsolide olmayan aktif toplamı ise aşağıdaki gibidir:

İş GYO (TL)	TSKB GYO (TL)	TOPLAM (TL)
4.887.020.194	437.654.306	5.324.674.500

Kaynak: SPK Aylık Bülten

Bu verilere göre hesaplanan pazar payları aşağıdaki gibidir:

¹ Bu arz büyüklüğüne Tuzla bölgesi dahil edilmemiştir. Tuzla'daki toplam ofis arzının büyüklüğüne dair bir veri bulunmamakta olup, İş GYO'nun Tuzla'daki ofis binaları pazar payı hesaplamasına dahil edilmemiştir. İş GYO'nun Tuzla'da yer alan ofis binalarının İstanbul toplam ofis arzına dahil edilmesi ile toplam arz büyüklüğü 3.477.747 m²'ye, İş GYO'nun pazar payı ise %8,5'e ulaşmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

İş GYO	TSKB GYO	TOPLAM
8,1%	0,7%	8,8%

Aynı verilere göre, 2016 yıl sonu itibariyle Emlak Konut GYO %30,9, Torunlar GYO ise %17,1 pazar payına sahip olmuştur. İş GYO mevcut durumda pazar payına göre 3. sırada yer almakta olup, TSKB GYO pazar payının eklenmesi durumunda da bu sıralama değişmemektedir.

9.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

10. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

10.1. Birleşmeye taraf şirketlerin dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, birleşmeye taraf şirketlerle olan ilişkileri ve birleşmeye taraf şirketlerin grup içindeki yeri:

Devralan sıfatıyla İş GYO Türkiye İş Bankası A.Ş. ("İş Bankası") grubu içerisinde yer almakta olup, Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin doğrudan bağlı ortaklığıdır.

Türkiye İş Bankası A.Ş., 1924 yılında kurulmuştur ve Türkiye'de bireysel ve ticari bankacılık hizmeti sunan en büyük özel bankadır. İş Bankası hisse senetleri Borsa İstanbul'da ve Global Depo Sertifikası olarak Londra Borsası'nda işlem görmektedir. Türkiye'nin tüm şehirlerini kapsayan yurt içi şubelerin sayısı 1.351 (özel bankalar arasında 1.) yurt dışı şubelerin sayısı ise 23'tür (31 Aralık 2016). Ayrıca Almanya ve Gürcistan'da da farklı iştirakleri ile faaliyet göstermektedir.

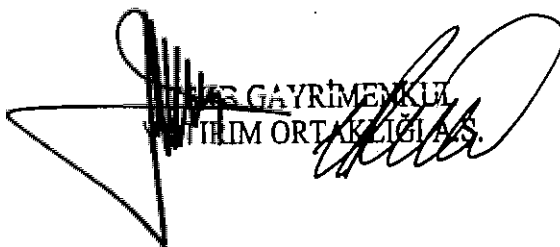
31 Aralık 2016 itibariyle İş Bankası'nın konsolide aktif, kredi, mevduat ve özkaynak büyüklüğü sırasıyla 373,8 milyar TL, 225,3 milyar TL, 179,2 milyar TL ve 41,7 milyar TL'dir. İş Bankası'nın ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

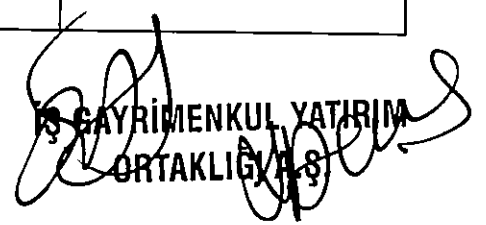
Türkiye İş Bankası A.Ş. Ortaklık Yapısı

Ortak	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)
T. İş Bankası A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güv. ve Yard. Sand. Vakfı	1.797.652.802,29	39,95
Cumhuriyet Halk Partisi (Atatürk Hisseleri)	1.264.142.464,02	28,09
Halka Açık Kısım	1.438.204.733,69	31,96
TOPLAM	4.500.000.000	100,00

31 Aralık 2016 itibarıyla, İş Bankası'nın finans, cam ve hizmet sektörlerinde faaliyet gösteren 19 adet şirkette doğrudan payı bulunmaktadır. Merkezi İstanbul'da olan İş Bankası'nın ana faaliyetleri bankacılık hizmetlerine odaklanmakla birlikte, İş Bankası Grubu'nun faaliyetleri olarak ele alındığında üç ana bölüme ayrılabilir: Bankacılık Hizmetleri, Finansal İştirakler ve Finansal Olmayan İştiraklerin İş Kolları İtibariyle Dağılımı:

Bankacılık Hizmetleri	Finansal İştirakler	Finansal Olmayan İştirakler
Kurumsal Bankacılık Ticari Bankacılık Bireysel Bankacılık	Sigorta Bireysel Emeklilik Reasürans	Cam Diğerleri


İSMAİL GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İSMAİL GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Bankacılık Hizmetleri	Finansal İştirakler	Finansal Olmayan İştirakler
Özel Bankacılık Sermaye Piyasası Faaliyetleri Uluslararası Bankacılık Diğer Bankacılık Faaliyetleri	Bankacılık Yatırım Bankacılığı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Aracılık ve Saklama Finansal Kiralama ve Faktoring Portföy Yönetimi Girişim Sermayesi	

Finansal İştirakler

İş Bankası'nın aşağıdaki sektörlerde faaliyet gösteren doğrudan ve dolaylı finansal iştirakleri bulunmaktadır. Bu sektörler bankacılık, aracılık ve saklama, yatırım bankacılığı, finansal kiralama, faktoring, sigorta, bireysel emeklilik, reasürans, gayrimenkul yatırım ortaklığı, portföy yönetimi ve girişim sermayesi olarak sayılabilir. Finansal iştirakler, muhtelif iş kolları vasıtasıyla İş Bankası'nın müşterilerine sunduğu ürün ve hizmet yelpazesini zenginleştirmekte, çapraz ve tamamlayıcı ürün dağıtım ve satış imkânları yaratmaktadır. İştirakler ve 31.12.2016 itibarıyla T. İş Bankası A.Ş. pay oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Faaliyet Alanı	İş Bankası - Doğrudan Payı (%)	İş Bankası - Grup Payı (%)	Özsermaye (bin USD)
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	Yatırım Bankacılığı	40,52	50,00	940.294
İşbank AG	Bankacılık	100,00	100,00	149.760
JSC İşbank	Bankacılık	100,00	100,00	61.919
JSC İşbank Georgia	Bankacılık	100,00	100,00	13.868
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	Hayat Dışı Sigorta	-	64,31	406.259
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	Hayat Sigortası, Bireysel Emeklilik	62,00	83,00	278.647
Milli Reasürans T.A.Ş.	Reasürans	76,64	77,06	397.080
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracı Kurum	65,65	70,69	297.180
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Aracı Kurum	-	98,42	23.706
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yatırım Ortaklığı	-	38,66	77.707
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	Portföy Yönetimi	-	100,00	29.859
İş Finansal Kiralama A.Ş.	Finansal Kiralama	27,79	57,39	269.449
İş Faktoring A.Ş.	Faktoring	-	100,00	39.975
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	42,23*	58,04	968.618
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Girişim Sermayesi	-	57,67	87.364
Efes Varlık Yönetim A.Ş.	Varlık Yönetimi	-	100,00	7.837
Toplam				4.049.522

* Alın-satım amaçlı tutulan hisseler dahil edilmemiştir. Bu paylar da dahil edildiğinde T. İş Bankası A.Ş. pay oranı %44,11'dir.

İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Olmayan İştirakler

Finansal iştiraklerinin yanı sıra, İş Bankası, esas faaliyet alanı dışında kalan (cam ve diğer) sektörlerde faaliyet gösteren şirketlerde de pay sahibi bulunmaktadır. İş Bankası, kuruluşundan bu yana, Türkiye endüstrisinin tanıtımı ve geliştirilmesinin bir parçası olarak ve rekabetçi kazanç oranı sağladığı alanlarda faaliyet gösteren birçok şirkete iştirak etmiştir. İş Bankası nadiren de olsa, kredilerini tahsil etmek amacıyla bazı şirketlerin sermayesinde pay sahibi olmuştur. 30 Haziran 2015 itibarıyla, İş Bankası'nın stratejik öneme sahip, finansal olmayan sektörlerdeki yatırımı, Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'dir ("Şişecam Grubu"). Türkiye'de ve komşu bölgelerde güçlü pazar konumuna sahip söz konusu iştirakler, İş Bankası'nın uzun vadeli portföy yatırımı olması nedeniyle stratejik niteliktedir.

İş Bankası'nın finansal olmayan sektörlerde pay sahibi olduğu cam ve diğer şirketleri, uzun vadede elde tutulması düşünülen, stratejik özellik taşıyan yatırımlardır. Bu sektörler dışında faaliyet gösteren diğer finansal olmayan iştirakler ise orta vadeli yatırımlar olarak dikkate alınmakta olup, söz konusu iştiraklerdeki payların uygun koşullarda elden çıkarılması için ortaya çıkan fırsatlar değerlendirilmektedir.

Söz konusu finansal olmayan iştirakler, BDDK düzenlemeleri uyarınca hazırlanan İş Bankası Finansal Tablolarında konsolide edilmemekte, ancak Uluslararası Finansal Raporlama Sistemi'ne göre hazırlanan Finansal Tablolarda konsolidasyona tabi tutulmaktadır.

Cam – Şişe Cam Grubu

İş Bankası, 1935 yılında temelleri atılan Şişecam Topluluğu'nun holding şirketi olan Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'de %65,47 oranında paya sahiptir. Düzcamlar, cam ev eşyası, cam ambalaj gibi camın tüm temel üretim alanları ile cam elyafı, krom bileşikler ve sodayı kapsayan iş kollarında faaliyette bulunan Şişecam Topluluğu, Aralık 2016 itibarıyla yaklaşık 17 Milyar TL aktif büyüklüğü ile alanında gerek Türkiye'nin gerekse Avrupa ve dünyanın önde gelen kuruluşları arasında yer almaktadır. Topluluğun, camın farklı alanlarındaki sıralamalara göre dünyadaki yeri üçüncülük ile beşincilik arasında değişmekte olup üretim tesisleri, Türkiye, Mısır, Rusya, Gürcistan, Bulgaristan, Bosna Hersek, İtalya, Ukrayna ve Romanya, Almanya, Macaristan, Slovakya ve Hindistan olmak üzere on üç ülkede bulunmaktadır.

Diğerleri

Aşağıdaki tabloda, 31 Aralık 2016 itibarıyla İş Bankası'nın veya İş Bankası'nın doğrudan ve dolaylı iştiraklerinin sermayesinin %20 veya daha fazlasına sahip olduğu diğer finansal olmayan şirketler ile ilgili bazı bilgiler yer almaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket	Faaliyet Alanı	İş Bankası - Doğrudan Payı (%)	İş Bankası – Grup Payı (%)
Bayek Tedavi Sağlık Hizm. ve İşl. A.Ş.	Sağlık Hizmetleri	-	99,1
Camiş Yatırım Holding A.Ş.	Holding	99,97	100,00
İş Merkezleri Yönetim ve İletişim A.Ş.	Tesis Yönetimi	86,33	100,00
İş Net Elek. Bilgi Üretim Dağ. Tic.ve İletişim Hiz. A.Ş.	Bilgi ve İletişim Teknolojileri	94,65	100,00
Softtech Yazılım Tek. Ar-Ge ve Yaz. Paz. Tic. A.Ş.	Yazılım	-	100,00
Maxitech Inc.	Yazılım	-	100,00
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	Holding	65,34	100,00
Nemtaş Nemrut Liman İşletmeleri A.Ş.	Uluslararası Deniz Taşımacılığı	99,81	100,00
Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	Yayınçılık	99,17	100,00

İş Bankası'nın iştirak stratejisinin temel unsurları, iştiraklerinin faaliyet gösterdiği sektörlerin öncü ve lider kuruluşları arasında yer alması, sürdürülebilir ve tatminkar bir karlılık performansı sergilemeleri ve piyasa değerlerinin sürekli artırılmasıdır. Bu prensipten hareket edilerek Grup şirketlerinin vizyon ve stratejileri belirlenmekte, Grup içerisindeki sinerji olanakları değerlendirilmekte, ihtiyaç duyulan inisiyatifler alınmakta ve Grup şirketleri, küresel ekonomik trendlerin ışığında yönetilmektedir.

Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin doğrudan bağlı ortaklığı olup, Türkiye İş Bankası A.Ş. grubu içerisinde yer almaktadır.

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Ortaklık Yapısı

Ortak	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Türkiye İş Bankası A.Ş.	843.986.030,94	% 41,17
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O	171.738.391,57	%8,38
Camiş Yatırım Holding A.Ş.	118.828.007,43	%5,8
Diğer	915.447.570,06	%44,66
Toplam*	2.050.000.000	%100,00

*6 Haziran 2017 tarihinde tescilli yapılan sermaye artırımını ile sermaye 2.400.000.000 TL olmuştur.

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin Bağlı Ortaklıkları

Ticari Unvan	Faaliyet Alanı	Sermayedeki Pay Oranı (%)
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Aracı Kurum	95,78
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme	99,99
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	70,84
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş. (Escarus)	Danışmanlık	80,65

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

10.2. Birleşmeye taraf şirketlerin doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar: Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.

6 Ekim 2004 tarihinde İş GYO ve Eczacıbaşı Holding Anonim Şirketi'nin ("Eczacıbaşı Holding") %50-%50 ortaklığıyla bir limited şirket olarak kurulmuş, 1 Haziran 2015 tarihinde anonim şirket statüsüne dönüştürülmüştür. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; işletmecilik faaliyetini yürüttüğü bazı komplekslerde projelerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralanma ve satışlara aracılık etmektir.

	Sahiplik Oranı	31.12.2016
Kanyon	%50	1.563.593

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar:

	Sahiplik Oranı	31.12.2016
Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı*	%50	(3.511.351)
Anavarza Otelcilik A.Ş.**	%50	3.379

*Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın özkaynak açığı olan 7.022.703 TL için Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 3.511.351 TL için "Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler" içerisinde karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2015: Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın özkaynak açığı olan 4.602.876 TL için Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 2.301.438 TL için "Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler" içerisinde karşılık ayrılmıştır).

**Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin özkaynak fazlası olan 6.758 TL için, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 3.379 TL'si "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Finansal Yatırımlar" kaleminde muhasebeleştirilmektedir (31 Aralık 2015: Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin özkaynak fazlası olan 595.627 TL'nin, Şirket'in %50 ortaklık payına düşen 297.813 TL'si "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Finansal Yatırımlar" kaleminde muhasebeleştirilmektedir).

Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı

TSKB GYO, 26 Mayıs 2011 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile Adana'da Bilici Yatırım-TSKB GYO Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı ("Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı")'nı kurmuştur. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın %50 hissesi Şirket'e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir. Adana Otel Projesi Adi Ortaklığı'nın ana faaliyet konusu Adana'da Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. (eski adıyla "Palmira Turizm Ticaret A.Ş.") tarafından Anavarza Otelcilik A.Ş. bünyesinde işletilmekte olan otel projesinin gerçekleştirilmesi amacıyla kurulmuştur.

Anavarza Otelcilik A.Ş.

TSKB GYO, 27 Mart 2015 tarihinde Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile Adana'da Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'ni kurmuştur. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin %50 hissesi Şirket'e, %50 hissesi ise Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir. Anavarza Otelcilik Anonim Şirketi'nin ana faaliyet konusu, turizm alanında otel, motel vb. konaklama tesisleri, yeme-içme, spor, eğlence sağlık hizmetlerini kapsayan tesisleri işletmektir.

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR VE GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

11.1. İşleme esas finansal tablo dönemi itibarıyla birleşmeye taraf şirketlerin finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu önemli maddi duran varlıklar ve gayrimenkullere ilişkin bilgi:

53
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl ¹	m ²	Mevki	Gerçeğe Uygun Değer (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Başlangıç Tarihi / Süresi	Yıllık Kira ² Tutarı (TL)
Ankara Ulus Banka Hizmet Binası	2004	Brüt Alan: 6.194	Ankara	44.320.000	Kira Geliri	T. İş Bankası A.Ş.	01.01.2005-15 yıl	4.024.755
Ankara Kızılay Banka Hizmet Binası	2004	Brüt Alan: 5.175	Ankara	38.295.000	Kira Geliri	T. İş Bankası A.Ş.	01.01.2005-15 yıl	3.385.905
Antalya Banka Hizmet Binası	2004	Brüt Alan: 3.353	Antalya	22.015.000	Kira Geliri	T. İş Bankası A.Ş.	01.01.2005-15 yıl	1.699.341
Ankara İş Kulesi	1999	Brüt Alan: 28.998	Ankara	128.025.000	Kira Geliri	T. İş Bankası A.Ş.	1999	2.848.896
Çınarlı Bahçe Ticari Bölüm	2009	Kiralanabilir Alan: 430	İstanbul	2.600.000	Kira Geliri	Muhtelif	Muhtelif	98.194
İş Kuleleri Kule2 & Kule3 ve Kule Çarşı AVM	1999	Brüt Alan: 95.358	İstanbul	797.895.000	Kira Geliri	Muhtelif	Muhtelif	44.887.617
Kanyon AVM	2001	Brüt Alan: 151.850	İstanbul	479.965.000	Kira Geliri	Muhtelif	Muhtelif	34.619.914
Kapadokya Lodge Otel	2010	Yüzölçümü: 11.115	Nevşehir	24.250.000	Kira Geliri	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	01.03.2014-12 yıl	106.660
Mallmarine AVM	2001	Brüt Alan: 5.835	Muğla	12.312.000	Kira Geliri	Muhtelif	Muhtelif	732.406
Marmarapark AVM	2001	Brüt Alan: 204.160	İstanbul	146.620.000	Üst Hakkı Geliri	Marmarapark Gayrimenkul İnş. ve Geliştirme A.Ş.	01.10.2011-72 yıl	14.933.996
Maslak Binası	2001	Brüt Alan: 12.904	İstanbul	101.115.000	Kira Geliri	Muhtelif	Muhtelif	4.819.590
Real Hipermarket	2001-2006	Kapalı Alan: 53.479	İstanbul	110.000.000	Kira Geliri	Metro Properties Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	01.07.2007-20 yıl	6.921.618
Ofis Lamartine	2010	Brüt Alan: 4.624	İstanbul	48.890.000	Kira Geliri	Muhtelif	01.04.2013-Muhtelif	1.756.443
Tuzla Karma (Ofis ve ticaret alanları)	2010	Brüt Alan: 93.100	İstanbul	274.812.000	Kira Geliri	T. Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş./Muhtelif	01.09.2016-5 yıl	5.655.700
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	2010	Brüt Alan: 184.600	İstanbul	862.565.000	Kira Geliri	T. İş Bankası A.Ş./	01.11.2015/25 yıl/	61.500.000

İŞ GYO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler

Cinsi	Edinildiği Yıl ¹	m ²	Mevki	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Başlangıç Tarihi / Süresi	Yıllık Kira ² Tutarı (TL)
						SoftTech Yazılım Tek. Araş. Gel. ve Paz. Tic. A.Ş.	01.12.2015 12 ay	
Ege Perla Projesi ³	2010	Arsa: 18.392	İzmir	279.441.000 (Yatırım Amaçlı) 91.612.134 (Stok)	Satışı Devam Ediyor	-		-
İstanbul Projesi	2013	Arsa: 80.239	İstanbul	287.508.549	Satışı Devam Ediyor	-		-
İstanbul Finans Merkezi Projesi	2012	İnşaat alanı: 70.000	İstanbul	169.600.000	İnşaat Devam Ediyor	-		-
Kartal Manzara Adalar Proje	2008	İnşaat alanı: 317.350	İstanbul	128.298.507 (Yatırım Amaçlı) 256.825.664 (Yatırım Amaçlı)	Satışı Devam Ediyor	-		-
Kartal Arsa ⁴	2008	Arsa: 1.374	İstanbul	Yatırım Amaçlı GM'de takip edilen projeye dahildir	-	-		-
Levent Arsa	1999	Arsa: 7.613	İstanbul	4.110.487	Arsa Stoğu	-		-
Tuzla Arsa	2016	Arsa: 62.655	İstanbul	171.172.017	Arsa Stoğu	-		-
Üsküdar Arsa	2006	Arsa: 32.081	İstanbul	39.540.000	Arsa Stoğu	-		-

1) Proje geliştirmek suretiyle edinilen gayrimenkullerde ilgili proje arsasının edinildiği yıl bilgisine yer verilmiştir.

2) 2016 yılı Bağımsız Denetim Raporu rakamlarıdır.

3) Kiralama tamamlanmadığı için gelir rakamına yer verilmiştir.

4) Tapu kaydında arsa niteliği taşınmakta olup, Kartal Manzara Adalar Projesi'nin bir parçası olarak değerlendirilmektedir.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 27.880.000 TL'lik değer ile halihazırda kullanmakta olduğu, aynı zamanda Şirketin kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. katlardaki ofis alanlarıdır.

Şirket, İş Finansal Kiralama A.Ş ile 08.12.2014'te Ege Perla Projesindeki konut ve AVM'ye ekipman temini sağlamak amacıyla, 12.08.2015'te ise Kartal Manzara Adalar Projesi'ne ekipman temini sağlamak amacıyla finansal kiralama sözleşmesi yapmıştır. 31.12.2016 itibarıyla mali tablolarındaki finansal kiralama tutarı 11.612 bin TL'dir.

İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

b)Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi İse Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Başlangıç Tarihi / Süresi	Yıllık Kira Tutarı ⁽¹⁾ (TL)
Divan Adana Oteli ⁽²⁾ ve 3 adet bağ. bölüm	2007	İnş. Alanı: 26.215	Adana	64.612.500	Kira Geliri	Anavarza Otelcilik A.Ş.	01.09.2015	506.908
Fındıklı Ofis Binası 1	2007	Kir. Alan: 7.102	İstanbul	93.220.000	Kira Geliri	TSKB, Yatırım Finansman	27.12.2007	3.935.512
Fındıklı Ofis Binası 2	2007	Kir. Alan: 10.724	İstanbul	92.335.000	Kira Geliri	TSKB, TSKB Vakfı, TSKB Gayrimenkul Değerleme, vb	27.12.2007	3.745.883
Pendorya AVM	2007	BKA: 30.573	İstanbul	143.690.000	Kira Geliri	Çeşitli Kiracılar (Eskidji Bazaar, Mediamarkt, Cinemaximum, Migros)	Muhtelif	8.954.720
Tahir Han ⁽³⁾	2006	Kir. Alan: 3.198	İstanbul	23.020.000	Kira Geliri	Çeşitli Kiracılar	Muhtelif	34.580

1) 2016 yılı Bağımsız Denetim Raporu rakamlarıdır.

2) %50 TSKB GYO payı için

3) %74 TSKB GYO payı için

31.12.2016 itibarıyla mali tablolara yansıyan finansal kiralama işlemi mevcut değildir.

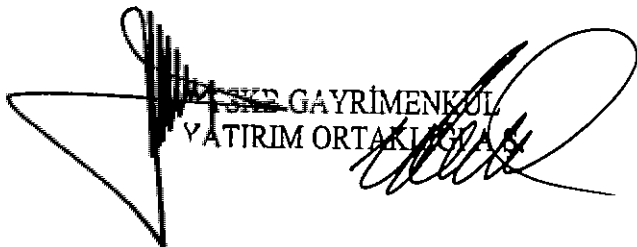
TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

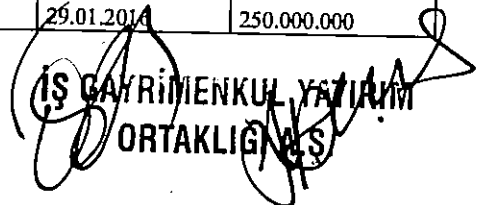
TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

11.2. Portföyde yer alan varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

Portföyde Yer Alan Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Ayni Hakların Türü	Kimlin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Ankara Ulus Banka Hizmet Binası	Bulunmamaktadır.	-	-	-	-
Ankara Kızılay Banka Hizmet Binası	İpotek Tesisi	T. İŞ BANKASI A.Ş.	Kredi Tahsis Şartı	17.07.2012	11.000.000 ABD Doları 1. Derece
Antalya Banka Hizmet Binası	Bulunmamaktadır.	-	-	-	-
Ankara İş Kulesi	Bulunmamaktadır.	-	-	-	-
Çınarlı Bahçe Ticari Bölüm	Bulunmamaktadır.	-	-	-	-
İş Kuleleri Kule2 & Kule3 ve Kule Çarşı AVM	Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine ipotek tesisi	T. İŞ BANKASI A.Ş.	Kredi Tahsis Şartı	20.07.2012 ve 01.07.2015	136.000.000 ABD Doları 1. Derece ve 185.000.000 TL 2. Derece
Kanyon AVM	Bulunmamaktadır.	-	-	-	-
Kapadokya Lodge Otel	Bulunmamaktadır.	-	-	-	-
Mallmarine AVM	Bulunmamaktadır.	-	-	-	-
Marmarapark AVM	Bulunmamaktadır.	-	-	-	-
Maslak Binası	Bulunmamaktadır.	-	-	-	-
Real Hipermarket	Bulunmamaktadır.	-	-	-	-
Ofis Lamartine	Bulunmamaktadır.	-	-	-	-
Tuzla Karma (Ofis ve ticaret alanları)	Bulunmamaktadır.	-	-	-	-
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	Bulunmamaktadır.	-	-	-	-
Ege Perla Projesi	Bulunmamaktadır.	-	-	-	-
İstanbul Projesi	İpotek Tesisi	T. İŞ BANKASI A.Ş.	Kredi Tahsis Şartı	30.12.2013	250.000.000 TL 1. Derece
İstanbul Finans Merkezi Projesi	Bulunmamaktadır.	-	-	-	-
Kartal Manzara Adalar Proje	Bulunmamaktadır.	-	-	-	-
Kartal Arsa	Bulunmamaktadır.	-	-	-	-
Levent Arsa	Bulunmamaktadır.	-	-	-	-
Tuzla Arsa	İpotek Tesisi	T. İŞ	Kredi	29.01.2014	250.000.000


İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		BANKASI A.Ş.	Tahsis Şartı		TL 1. Derece
Üsküdar Arsa	Bulunmamaktadır.	-	-	-	-

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

Portföyde Yer Alan Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakların Türü	Kimın Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Divan Adana Otel ⁽¹⁾ ve 3 adet bağ. bölüm	İpotek (1/2 TSKB GYO Payı üzerinde)	T.İş Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı	- 27.05.2008	15.000.000- USD
Fındıklı Ofis Binası 1	-	-	-	-	-
Fındıklı Ofis Binası 2	-	-	-	-	-
Pendorya AVM	İpotek	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı	30.12.2015	60.000.000- Euro
Tahir Han ⁽²⁾	-	-	-	-	-

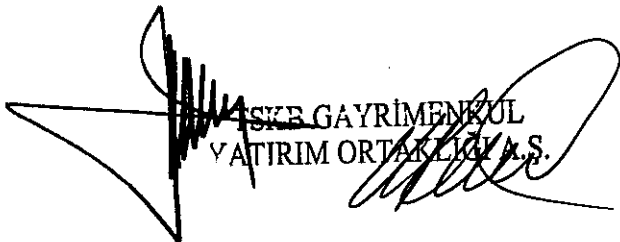
1) %50 TSKB GYO payı için

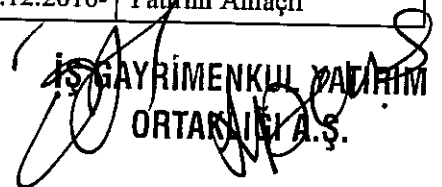
2) %74 TSKB GYO payı için

11.3. Portföyde yer alan varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde bu değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (mn TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)
Ankara Ulus Banka Hizmet Binası	2004	44,3	29.11.2016-003-2016/9777	Yatırım Amaçlı
Ankara Kızılay Banka Hizmet Binası	2004	38,3	28.11.2016-003-2016/9778	Yatırım Amaçlı
Antalya Banka Hizmet Binası	2004	22,0	28.11.2016-003-2016/9779	Yatırım Amaçlı
Ankara İş Kulesi	1999	128,0	26.12.2016-2016/İŞGYO/007	Yatırım Amaçlı
Çınarlı Bahçe Ticari Bölüm	2009	2,6	27.12.2016-ISGY-1611003	Yatırım Amaçlı
İş Kuleleri Kule2 & Kule3 ve Kule Çarşı AVM	1999	825,8	26.12.2006-2016/İŞGYO/005	Yatırım Amaçlı
Kanyon AVM	2001	480,0	26.12.2016-2016/İŞGYO/006	Yatırım Amaçlı
Kapadokya Lodge Otel	2010	24,3	13.12.2016-003-2016/9774	Yatırım Amaçlı
Mallmarine AVM	2001	12,3	26.12.2016-2016/İŞGYO/003	Yatırım Amaçlı
Marmarapark AVM	2001	146,6	26.12.2016-	Yatırım Amaçlı

 TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

 İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (mn TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)
			2016/İŞGYO/007	
Maslak Binası	2001	101,1	28.11.2016-003-2016/9784	Yatırım Amaçlı
Real Hipermarket	2001-2006	110,0	27.12.2016-ISGY-1611001	Yatırım Amaçlı
Ofis Lamartine	2010	48,9	28.11.2016-003-2016/9775	Yatırım Amaçlı
Tuzla Karma (Ofis ve ticaret alanları)	2010	274,8	29.12.2016-003-2016/9781	Yatırım Amaçlı
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	2010	862,6	02.12.2016-003-2016/9782	Yatırım Amaçlı
Ege Perla Projesi	2010	512,4	26.12.2016-003-2016/9785	Yatırım Amaçlı+Stok
İstanbul Projesi	2013	341,0	28.12.2016-003-2016/9776	Stok
İstanbul Finans Merkezi Projesi	2012	169,6	28.11.2016-003-2016/9773	Yatırım Amaçlı
Kartal Manzara Adalar Proje	2008	418,5	26.12.2016-003-2016/9786	Yatırım Amaçlı+Stok
Kartal Arsa*	2008	5,5	29.11.2016-003-2016/9786	Yatırım Amaçlı
Levent Arsa	1999	4,1	27.12.2016-ISGY-1611002	Yatırım Amaçlı
Tuzla Arsa	2016	150,4	27.12.2016-003-2016/9787	Stok
Üsküdar Arsa	2006	39,5	26.12.2016-2016/İŞGYO/004	Yatırım Amaçlı

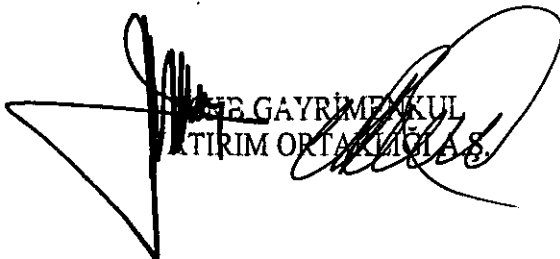
*Tapu kaydında arsa niteliği taşımakta olup, Kartal Manzara Adalar Projesi'nin bir parçası olarak değerlendirilmektedir.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (mn TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)
Divan Adana Otel ⁽¹⁾ ve 3 adet bağ. bölüm	2015	64,6	29.12.2016 - 087-2016/10287	Yatırım Amaçlı
Fındıklı Ofis Binası 1	2007	93,2	29.12.2016 - 087-2016/10284	Yatırım Amaçlı
Fındıklı Ofis Binası 2	2007	92,3	29.12.2016 - 087-2016/10285	Yatırım Amaçlı
Pendorya AVM	2008	143,7	29.12.2016 - 087-2016/10286	Yatırım Amaçlı
Tahir Han ⁽²⁾	2006	23,0	29.12.2016 - 087-2016/10283	Yatırım Amaçlı

1) %50 TSKB GYO payı için

2) %74 TSKB GYO payı için

 TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

 İŞ YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

12. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

12.1. Finansal durum ve faaliyet sonuçları

a) Devralan sıfatıyla İŞ GYO

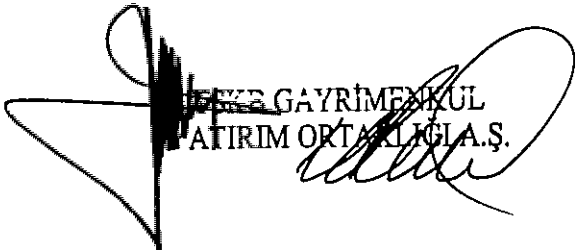
BİLANÇO	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.16	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.15	%
Dönen varlıklar	322.950.245	459.875.342	-%30
Duran varlıklar	4.564.069.949	3.665.325.237	%25
Toplam varlıklar	4.887.020.194	4.125.200.579	%18
Kısa vadeli yükümlülükler	188.453.135	556.007.399	-%66
Uzun vadeli yükümlülükler	1.537.221.403	778.558.329	%97
Özkaynaklar	3.161.345.656	2.790.634.851	%13
Toplam kaynaklar	4.887.020.194	4.125.200.579	%18

KAR VEYA ZARAR KISMI	1 Ocak- 31.Ara.2016	1 Ocak- 31.Ara.2015	%
Brüt kar	194.804.065	159.920.621	%22
Esas faaliyet karı	494.457.447	592.210.461	-%17
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	495.131.635	592.202.622	-%16
Vergi öncesi karı	420.511.402	555.932.867	-%24
Dönem karı	420.511.402	555.932.867	-%24

31.12.2016 tarihli mali tablo verilerine göre İŞ GYO'nun aktif toplamı, geçen yılsonuna göre yaklaşık %18 oranında artarak 4.887.020.194 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2015: 4.125.200.579 TL).

Özkaynakların aktif toplamına oranı yaklaşık %65, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %35'dir. 31.12.2016 tarihi itibarıyla yaklaşık 1.725.674.538 TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının yaklaşık %37'lik bölümü banka kredisinden, %23'ü çıkarılmış tahvillerden, %2'lik kısmı ise İstanbul İli, Kartal İlçesi'nde bulunan arsaya ilişkin borç (36,0 milyon TL) tutarından oluşmaktadır. Toplam borcun yaklaşık %1'lik bölümü ise finansal kiralama borcundan oluşmaktadır.

2015 yılına kıyasla brüt karda yaklaşık %22 artış olmuştur. Bu artış, 2015 yılı Ekim-Kasım aylarından itibaren aşamalı olarak kiracısına teslim edilen ve 2016 yılının ilk çeyreğinde tamamlanan Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi projesinden elde edilen kira gelirinden ve 1 Haziran 2016 tarihinden itibaren teslimleri başlayan İzmir Ege Perla projesine ait satış gelirlerinden kaynaklanmaktadır. Net dönem karının 2015 yılına göre azalmasında yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesindeki azalış etkili olmuştur (2015: 555.932.867 TL).


İŞ GYO
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İŞ GYO
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.16	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.15	%
BİLANÇO			
Dönen varlıklar	13.418.920	8.458.255	%59
Duran varlıklar	424.235.386	413.227.240	%3
Toplam varlıklar	437.654.306	421.685.495	%4
Kısa vadeli yükümlülükler	81.251.445	172.137.219	-%53
Uzun vadeli yükümlülükler	163.503.329	30.000.980	%445
Özkaynaklar	192.899.532	219.547.296	-%12
Toplam kaynaklar	437.654.306	421.685.495	%4
KAR VEYA ZARAR KISMI	1 Ocak- 31.Ara.2016	1 Ocak- 31.Ara.2015	
Brüt kar	11.009.120	10.482.997	%5
Esas faaliyet karı	20.016.551	46.489.767	-%57
Vergi öncesi kar/(zarar)	(26.645.070)	9.036.381	-%395
Dönem karı/(zararı)	(26.645.070)	9.036.381	-%395

31.12.2016 tarihli mali tablo verilerine göre TSKB GYO'nun aktif toplamı, geçen yılsonuna göre yaklaşık %4 oranında artarak 437.654.306 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2015: 421.685.495 TL).

Özkaynakların aktif toplamına oranı yaklaşık %44, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %56'dır. 31.12.2016 tarihi itibarıyla yaklaşık 244.754.774 TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının yaklaşık %98'lik bölümü banka kredisinden oluşmaktadır.

2015 yılına kıyasla brüt kar yaklaşık %5 artarak 11.009.120 TL olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında 26,6 milyon TL net dönem zararı, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artış oranındaki azalma ve orta ve uzun vadeli yatırım kredileri faiz ve kur farkından kaynaklanmaktadır.

61
TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

12.2. Birleşmeye taraf şirketlerin borçluluk durumu

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	188.453.135
Garantili	
Teminatlı (Kredi tahsis şartı olarak ipotek tesisi)	103.666.101
Garantisiz/Teminatsız	84.787.034
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	1.537.221.403
Garantili	191.926.862
Teminatlı (Kredi tahsis şartı olarak ipotek tesisi)	480.663.751
Garantisiz/Teminatsız	864.630.790
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	1.725.674.538
Özkaynaklar	3.161.345.656
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	850.000.000
Yasal yedekler	36.305.282
Diğer yedekler	-
TOPLAM KAYNAKLAR	4.887.020.194
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	-
B. Nakit Benzerleri	127.262.064
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	566
D. Likidite (A+B+C)	127.262.630
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	121.419.856
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	10.915.156
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	132.335.012
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	5.072.382
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri (*)	520.248.964
L. Tahviller	402.076.612
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	922.325.576
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	927.397.958

(*) Uzun Vadeli Banka Kredileri altında yer alan 696.326 TL'lik kısım uzun vadeli finansal kiralama borçlarından oluşmaktadır.

62

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	81.251.445
Garantili	-
Teminatlı	79.833.555
Garantisiz/Teminatsız	1.417.890
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	163.503.329
Garantili	-
Teminatlı	159.526.708
Garantisiz/Teminatsız	3.976.621
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	244.754.774
Özkaynaklar	192.899.532
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	150.000.000
Yasal yedekler	152.670
Diğer yedekler	-
TOPLAM KAYNAKLAR	437.654.306
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	-
B. Nakit Benzerleri	8.972.836
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	8.972.836
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	66.855.656
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	12.977.899
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	79.833.555
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	70.860.719
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	159.526.708
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	159.526.708
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	230.387.427

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

13. BİRLEŞMEYE TARAF ŞİRKETLERİN FON KAYNAKLARI

13.1. Kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların ve finansal kiralama işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	121.419.856	107.653.358
Çıkarılmış tahviller	--	205.858.160
Toplam	121.419.856	313.511.518

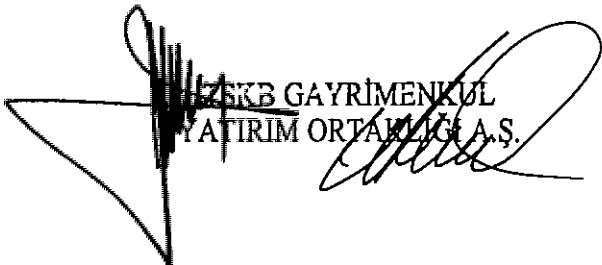
	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:		
Uzun vadeli banka kredileri	519.552.638	375.591.597
Çıkarılmış tahviller	402.076.612	--
Toplam	921.629.250	375.591.597

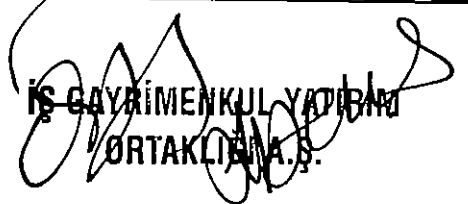
	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar		
Uzun vadeli finansal kiralama borçların kısa vadeli kısmı	10.915.156	11.360.254
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	696.326	10.126.764
Toplam	11.611.482	21.487.018

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

			31 Aralık 2016	
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	9.701.886	9.003.505	26.989.523
ABD Doları	Libor + 4,25	62.602.965	34.001.765	186.310.590
TL	11,75-14,50	384.667.112	78.414.586	306.252.525
Toplam			121.419.856	519.552.638

			31 Aralık 2015	
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	12.126.314	7.709.854	30.822.720
ABD Doları	Libor + 4,25	71.413.192	28.053.938	179.587.061
TL	11,75-11,90	237.071.382	71.889.566	165.181.816
Toplam			107.653.358	375.591.597


İZSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket, kullandığı kredileri ilişkili kuruluş olan İş Bankası'ndan kullanmıştır. Şirket muhtelif banka garantili borçlanma işlemlerinin teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kredi limiti temin etmiştir. Raporlama dönemi sonu itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 147.000.000 ABD doları ve 685.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. Dereceden ipotek bulunmaktadır.

Şirket Zeytinburnu arsasının alımı için İş Bankası'ndan 4 yıl vadeli toplam 180.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Alınan krediye teminat olarak söz konusu arsa üzerinde İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. Ancak mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine (Timur Gayrimenkul-NEF) ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine 19 Eylül 2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Satış işlemi sonrasında, Şirket'in ve Timur Gayrimenkul'ün (NEF) taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Söz konusu arsa ile ilgili kullanılan 180.000.000 TL kredinin 140.000.000 TL'si geri ödenmiş olup 31 Aralık 2016 itibarıyla kalan kredi anapara tutarı 40.000.000 TL'dir.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla çıkarılmış tahvillerin detayı aşağıdaki gibidir:

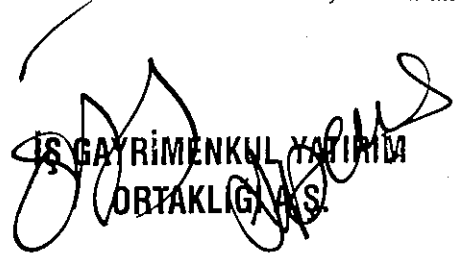
				31 Aralık 2016
ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISISGYE1915	87.000.000	11 Ekim 2016	10 Ekim 2019	89.076.612
TRISISGY61912	100.000.000	29 Haziran 2016	28 Haziran 2019	100.000.000
TRISISGY31915	213.000.000	5 Nisan 2016	29 Mart 2019	213.000.000
				402.076.612

				31 Aralık 2015
ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISISGY41617	100.000.000	10 Nisan 2014	7 Nisan 2016	102.979.489
TRISISGY71614	100.000.000	11 Temmuz 2014	8 Temmuz 2016	102.878.671
				205.858.160

Şirket, 29 Haziran 2016 tarihinde, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 100.000.000.-TL nominal değerli, 3 yıl vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvilinin ihracını gerçekleştirmiştir. Tahvilin birinci kupon faizi oranı %2,75 olarak belirlenmiştir.

Şirket, 5 Nisan 2016 tarihinde, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 213.000.000.-TL nominal değerli, 3 yıl vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvilinin ihracını gerçekleştirmiştir. Tahvilin birinci kupon faizi oranı %2,81 olarak belirlenmiştir.


TIMUR GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket, 11 Ekim 2016 tarihinde, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 87.000.000.-TL nominal değerli, 3 yıl vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvilinin ihracını gerçekleştirmiştir. Tahvilin birinci kupon faizi oranı %2,73 olarak belirlenmiştir.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	66.855.656	164.484.300
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	12.977.899	3.919.252
Toplam	79.833.555	168.403.552
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	159.526.708	27.287.417
Toplam	159.526.708	27.287.417
Toplam finansal borçlanmalar	239.360.263	195.690.969

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016

Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor + 5	37.420.467	7.928.553	130.897.637
Avro	Eurolibor + 3.75	729.893	1.357.839	1.349.992
ABD Doları	Libor + 5.5	8.800.462	3.691.507	27.279.079
Avro	3.5	7.005.393	25.989.308	-
Avro	3.3	11.015.485	40.866.348	-
			79.833.555	159.526.708

31 Aralık 2015

Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor + 3.75	23.873.512	75.860.473	-
ABD Doları	Libor + 3.75	12.433.739	36.152.340	-
Avro	Eurolibor + 3.75	1.095.173	1.167.434	2.312.587
ABD Doları	Libor + 5.5	9.535.923	2.751.818	24.974.830
Avro	4.5	7.004.960	22.258.962	-
Avro	3.2	4.830.256	15.348.621	-
Avro	3.2	4.677.714	14.863.904	-
			168.403.552	27.287.417

Pendorya AVM'nin finansmanı amacıyla TSKB'den kullanılmış olan krediler, 4 Ocak 2016 tarihinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den 36.500.000 Avro tutarında, Euribor+%5 faiz oranlı ve 11 yıl vadeli (1 yılı anapara ödemesiz) kredi kullanılarak refinansman yoluyla kapatılmıştır. Söz konusu

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

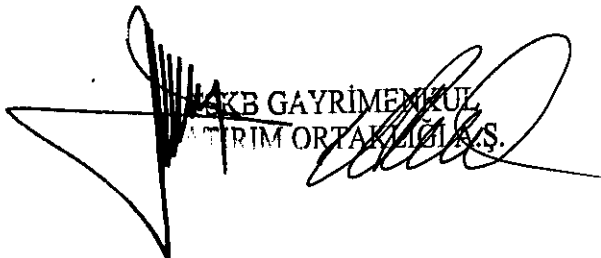
kredi kapsamında teminat olarak ilgili taşınmaz üzerinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 60.000.000 Avro tutarında, 1. derecede ipotek tesis edilmiştir.

13.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

İş GYO'nun 2016 yılına ait önemli nakit girişleri, portföyündeki varlıklardan elde ettiği kira gelirleri, konut satış gelirleri, Sirkeci Binası'nın satışı ve kredi girişlerinden elde ettiği nakit girişlerinden oluşmaktadır.

2016 yılına ait nakit çıkışları 2015 yılına ait temettü, yatırım harcamaları ve finansman kaynaklı ödemelerdir.


İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		1 Ocak –31 Aralık 2016	1 Ocak –31 Aralık 2015
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		420.511.402	555.932.867
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	12,13	1.431.138	706.098
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(560.761)	(35.290)
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	8	(560.761)	(35.290)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		194.854	196.845
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	15	194.854	196.845
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(337.790.763)	(463.748.644)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili Düzeltmeler	10	(335.295.916)	(442.016.857)
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili Diğer Düzeltmeler	12	(2.494.847)	(21.731.787)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile ilgili Düzeltmeler	3	(674.188)	7.839
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		1.995.218	(35.961.319)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile ilgili Düzeltmeler	18	1.995.218	(35.961.319)
Türev işlem zararı/(karı)	22	14.245	(2.989.650)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile ilgili Düzeltmeler		21.798.413	(3.141.832)
- Faiz Gelirleri ile ilgili Düzeltmeler	18	(8.460.750)	(4.861.456)
- Faiz Giderleri ile ilgili Düzeltmeler	22	30.259.163	1.719.624
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		106.919.558	50.966.914
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış/(artış)		(6.388.765)	25.231.737
Diğer alacaklardaki (artış)/azalış		2.602.314	(3.808.940)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(30.502.058)	8.777.276
Diğer varlıklardaki azalış		(10.787.462)	(76.351.623)
Stoklardaki değişim		(288.261.778)	(161.853.047)
Ticari ve diğer borçlardaki (azalış)/artış		(26.877.193)	55.836.450
Ertelenmiş gelirlerdeki azalış/(artış)		67.942.449	390.102.759
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		5.973.099	7.021.741
		(179.379.836)	295.923.267
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faizler		7.966.713	4.861.456
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		(171.413.123)	300.784.723
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal varlık (alım)/ satımından (kaynaklanan)/sağlanan nakit		--	15.126.664
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13	(543.567)	(764.743)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(133.839.389)	(661.476.804)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		43.004.782	82.572.154
Alınan temettüleri	22	--	500.000
Özkaynak yöntemi ile değerlenen yatırımlar		35.882	--
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(91.342.292)	(564.042.729)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	17	(52.220.000)	(47.628.000)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		600.000.000	371.070.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(250.356.960)	(138.006.752)
Ödenen faiz		(30.259.163)	(1.719.624)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		267.163.877	183.715.624
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerilerindeki net artış/(azalış)		4.408.462	(79.542.382)
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(274.823)	196.227
Nakit ve nakit benzerilerindeki net artış/(azalış)		4.133.639	(79.346.155)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		122.634.388	201.980.549
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		126.768.027	122.634.388

İSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSKB GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

TSKB GYO'nun 2016 yılına ait önemli nakit girişleri, portföyündeki varlıklardan elde ettiği kira gelirleri ve kredi girişlerinden elde ettiği nakit girişlerinden oluşmaktadır.

2016 yılına ait nakit çıkışları 2015 yılına ait yatırım harcamaları ve finansman kaynaklı ödemelerdir.

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnotlar	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem (zararı) / karı		(26.645.070)	9.036.381
Dönem (zararı) / karı ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış azalışları	8,18	(12.041.406)	(38.980.298)
Finansman ve faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	15,19	(480.201)	(482.753)
Finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	45.183.977	34.134.678
Gelir tahakkuklarındaki değişim	13	39.000	(92.650)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar	5	1.504.346	3.352.141
Amortisman giderleri	9	46.269	16.745
İtfa payı giderleri	10	11.907	15.242
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler			
Gider tahakkuklarındaki değişim	13	(8.597)	35.907
Dönem içinde ayrılan şüpheli alacak karşılığı	16	609.228	670.573
Kullanılmamış izin karşılığı	16	13.262	(564)
Personel prim karşılıkları	16	160.000	160.000
Kıdem tazminatı karşılığı gideri	12	33.758	27.948
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		8.426.473	7.893.350
Alınan faizler		479.635	510.974
Ticari alacaklardaki değişim		(602.086)	(465.950)
Diğer varlıklardaki değişim		2.002.861	(1.624.342)
Ticari borçlardaki değişim		(54.142)	(98.160)
Ödenen personel primi		(146.420)	(140.441)
Ödenen kıdem tazminatı	12	(18.322)	(12.291)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		(255.617)	(1.460.700)
Faaliyetlerden sağlanan net nakit		9.832.382	4.602.440
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
İştirak alımı		-	(1.750.000)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	8	(1.183.594)	(12.152.500)
Maddi duran varlık alımları	9	(374.477)	(107.351)
Maddi olmayan duran varlık alımları	10	(3.460)	(21.940)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(1.561.531)	(14.031.791)

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İS GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnotlar	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Alınan banka kredileri		156.399.400	49.555.980
Ödenen banka kredileri		(147.454.356)	(38.267.987)
Ödenen faizler		(12.743.409)	(5.284.315)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(3.798.365)	6.003.678
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi		135.106	217.981
Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen net artış/(azalış)		4.607.592	(3.207.692)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	4.363.793	7.571.485
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	8.971.385	4.363.793

13.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

İş GYO'nun cari durumu itibarıyla ve mevcut koşullar çerçevesinde, yürütülen projeler nedeniyle zaman zaman finansman ihtiyacı bulunmakta olup, söz konusu finansmanın karşılanmasında sorun bulunmamaktadır. Ayrıca, ihtiyaç durumunda, Şirketin bankalarda limitleri mevcuttur.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

TSKB GYO'nun cari durumu itibarıyla ve mevcut koşullar çerçevesinde ek borçlanma ihtiyacı bulunmamakta olup, ihtiyaç durumunda bankalarda limitleri mevcuttur.

13.4. İşletme sermayesi beyanı:

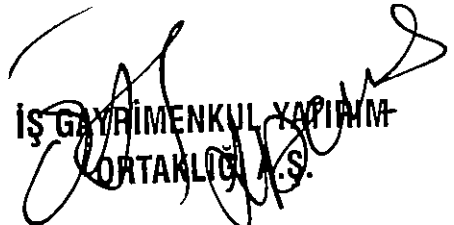
a) Devralan sıfatıyla İş GYO

İş GYO'nun 31.12.2016 tarihli dönen varlıkları 322.950.245 TL olup, aynı tarihli kısa vadeli yükümlülükleri ise 188.453.135 TL'dir. Bu durumda Şirket kısa vadeli yükümlülüklerini yerine getirmekte bir aksama yaşamayı öngörmemektedir. Şirketin işletme sermayesi mevcudu bu konuda herhangi bir önlem almayı gerektirmemektedir.

Şirketin 2016 yılı içerisinde tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira geliri 191.845.796 TL'dir. Ayrıca Ege Perla projesi konut/ofis satışlarından da 156.964.797 TL satış geliri gelir tablosunda yer almıştır.

Şirketin bu tarihe kadar devam eden projelerinden 578.382.312 TL alınan sipariş avansı bulunmaktadır. Şirketin izleyen yıl içerisinde de mevcut kira gelirlerinde belli oranda bir artış olması ve devam eden projeleri sebebiyle alınan sipariş avanslarının artması beklenmektedir.


İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

TSKB GYO'nun 31.12.2016 tarihli dönen varlıkları 13.418.920 TL olup, aynı tarihli kısa vadeli yükümlülükleri ise 81.251.445 TL'dir. Kısa vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak, kısa vadeli krediler ile uzun vadeli kredilerin anapara taksitlerinden oluşmaktadır. TSKB GYO kısa vadeli yükümlülüklerini faaliyetlerinden yarattığı fonların yanısıra ağırlıklı krediler ile finanse etmektedir. 2018 içinde satılabilir hale geleceği düşünülen Tahir Han satışından elde edilecek kaynak ile kısa vadeli kredilerin azaltılması beklenmektedir.

13.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

İş GYO faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar aşağıdaki gibidir.

Şirket'in 31.12.2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 147.000.000 ABD doları ve 500.000.000 TL tutarında T. İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. dereceden ipoteği bulunmaktadır.

Bu kapsamda tamamı T. İş Bankası A.Ş. lehine tesis edilen ipoteklerin taşınmaz dağılımı aşağıdaki şekildedir;

İş Bankası Ankara Kızılay Binası'na 11.000.000 ABD Doları bedelle 1. dereceden,

Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle 1. Derece ve 185.000.000 TL bedelle 2. dereceden,

Zeytinburnu arsasının üzerinde 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ve

Tuzla arsası üzerinde 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiş bulunmaktadır.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

TSKB GYO faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar aşağıdaki gibidir.

T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine Pendorya AVM üzerinde 60.000.000 Euro bedelli 1. Derece ipotek

T.İş Bankası A.Ş. lehine Divan Adana Otel'in ½ payı üzerinde 15.000.000 USD bedelli 1. Derece ipotek

T. İş Bankası A.Ş. lehine Divan Adana Otel'i kira bedelinin temliki.

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

13.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

Şirket planlanan yatırımlarının finansman ihtiyacını oluşturduğu dönemde değerlendirerek, özkaynak veya proje finansmanı yoluyla karşılayacaktır.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO
Yoktur.

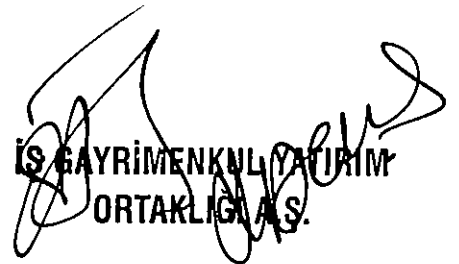
14. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

14.1. İşleme esas finansal tablo dönemi itibariyle birleşmeye taraf şirketlerin araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO
Yoktur.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO
Yoktur.

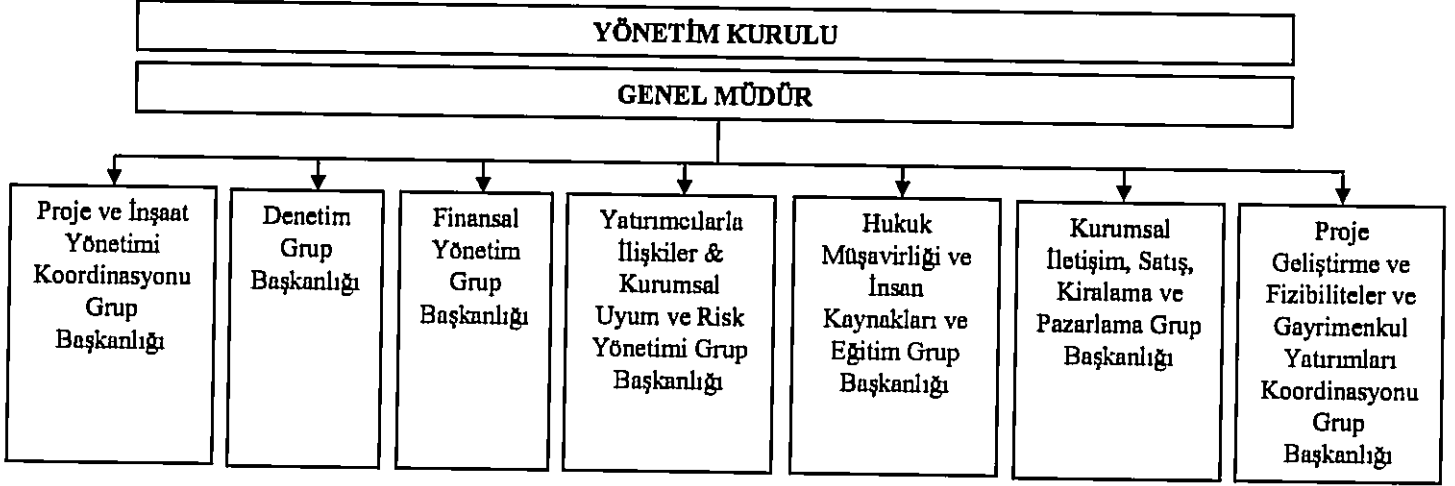

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.


İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

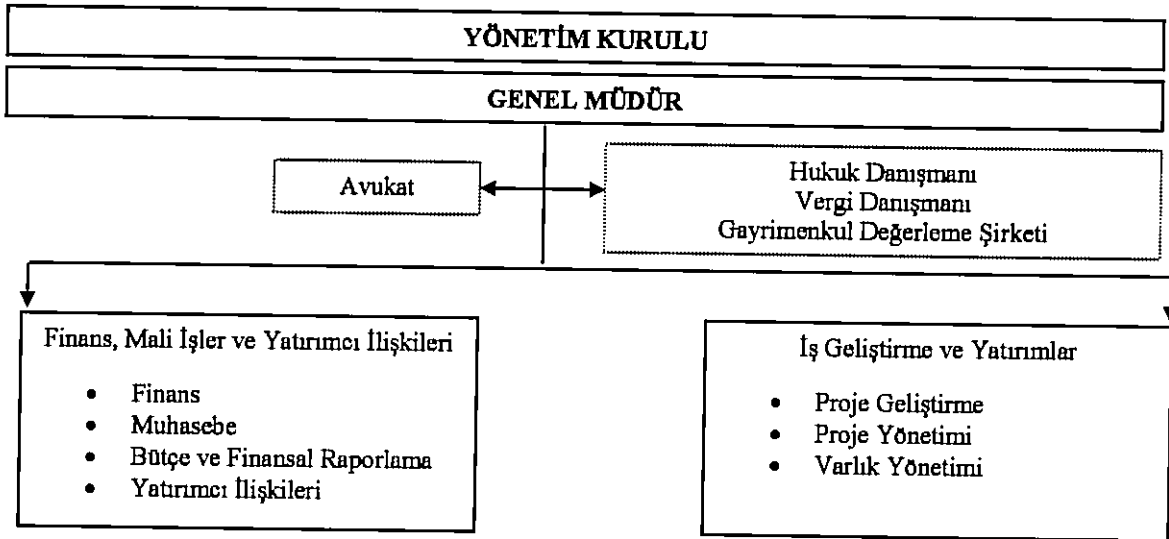
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER VE PERSONEL

15.1. Birleşmeye taraf şirketlerin genel organizasyon şeması:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO



b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

15.2. İdari yapı:

15.2.1. Birleşmeye taraf şirketlerin yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Şirkette Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Ömer Karakuş*	Yönetim Kurulu Başkanı	-	16.05.2017	-	-
Süleyman H. Özcan	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Üyesi	23.03.2017/ 1 yıl	-	-
Aysel Tacer	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	23.03.2017/ 1 yıl	-	-
D.Sevdil Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	23.03.2017/ 1 yıl	-	-
Haluk Büyükbaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	23.03.2017/ 1 yıl	-	-
Nihat Uzunoglu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	23.03.2017/ 1 yıl	-	-
Mete Uluyurt	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	23.03.2017/ 1 yıl	-	-
Murat Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	23.03.2017/ 1 yıl	-	-
Sakine İlgen Dokuyucu	Yönetim Kurulu Üyesi	-	23.03.2017/ 1 yıl	-	-

*İlk olağan genel kurul tarihine kadar görev yapmak üzere 16.05.2017 tarihinde seçilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Şirkette Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Ufuk Bala Yücel	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı/ Yönetim Kurulu Başkan Vekili	22.03.2017/1 yıl	-	-
Özlem Bağdatlı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Üyesi	22.03.2017/1 yıl	-	-
Elif Aydoğan Özdemir	Yönetim Kurulu Üyesi	-	22.03.2017/1 yıl	-	-
Fuat Sönmez	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	22.03.2017/1 yıl	-	-
Armağan Öznur Gökhan	Yönetim Kurulu Üyesi	-	22.03.2017/1 yıl	-	-
İbrahim Ümit Seğmen	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	22.03.2017/1 yıl	-	-
Ersan Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	-	22.03.2017/1 yıl	-	-

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Şirkette Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
			(TL)	(%)
Turgay Tanes	Genel Müdür	Genel Müdür	-	-
Hülya Demir	Proje ve İnşaat Yönetimi Koordinasyonu Kıdemli Grup Başkanı	Kıdemli Grup Başkanı	-	-
T.Aydan Ormancı	Proje Geliştirme ve Fizibilite ve Gayrimenkul Yatırımları Koordinasyonu Kıdemli Grup Başkanı	Kıdemli Grup Başkanı	-	-
Av. Pınar Ersin Kollu, LL.M	Hukuk Müşavirliği & İnsan Kaynakları ve Eğitim Grup Başkanı	Grup Başkanı	-	-
Ayşe Gül Şahin Kocameşe	Yatırımcılarla İlişkiler & Kurumsal Uyum ve Risk Yönetimi Grup Başkanı - Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Grup Başkanı - Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	-	-
Gülferm Sena Tandoğan	Kurumsal İletişim, Satış, Kiralama ve Pazarlama Grup Başkanı	Grup Başkanı	-	-
Ömer Barlas Ülkü	Finansal Yönetim Grup Başkanı	Grup Başkanı	-	-
Sertaç Seviner	Denetim Grup Başkanı	Grup Başkanı	-	-

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Şirkette Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
			(TL)	(%)
Hüseyin Tiken	Genel Müdür	Genel Müdür	-	-
Cengaver Yıldızgöz	Finans, Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Müdür	-	-

15.2.3. Birleşmeye taraf şirketler son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuları hakkında bilgi:

Birleşmeye taraf şirketlerin her ikisi de beş yıldan önce kurulmuştur.

15.2.4. Birleşmeye taraf şirketlerin mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile birleşmeye taraf şirketlerin son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle olan akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Birleşmeye taraf şirketlerin her ikisi de beş yıldan önce kurulmuştur.

15.3. Birleşmeye taraf şirketlerin yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Detaylı tablo EK-1'de yer almaktadır.

15.4. Son 5 yılda, birleşmeye taraf şirketlerin yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO
Yoktur.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO
Yoktur.

15.5. Son 5 yılda, birleşmeye taraf şirketlerin mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO
Yoktur.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Yoktur.

15.6. Son 5 yılda, birleşmeye taraf şirketlerin mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO
Yoktur.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO
Yoktur.

15.7. Son 5 yılda, birleşmeye taraf şirketlerin mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim kurulu üyeliğine veya şirketteki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO
Yoktur.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO
Yoktur.

15.8. Son yıllık hesap dönemi itibariyle birleşmeye taraf şirketler ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO
Yoktur.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO
Yoktur.

15.9. Kurul düzenlemeleri uyarınca birleşmeye taraf şirketlerin yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin veya konuya ilişkin görevli personelin adı, soyadı ve iletişim bilgileri ve sermaye piyasası faaliyet lisanslarının türü:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

Adı Soyadı	Görevi	İletişim	Belgeler
Ayşegül Şahin Kocameşe	Grup Başkanı	0 212 325 23 50 aysegul.sahin@isgyo.com.tr	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı
Mine Kurt Yıldırım	Müdür Yardımcısı	0 212 325 23 50 mine.kurt@isgyo.com.tr	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı
Begüm Olgaç	Uzman	0 212 325 23 50 begum.olgac@isgyo.com.tr	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı Türev Araçlar Lisansı Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

Adı Soyadı	Görevi	İletişim	Belgeler
Cengaver Yıldızgöz	Finans, Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	(212) 334 50 20 yildizgozc@tskb.com.tr	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı - Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı
Övül Dağtekin	Avukat	(212) 334 50 20 dagtekino@tskb.com.tr	Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı
Ezgi Sertoğlu	Yatırımcı İlişkileri Uzman Yardımcısı	(212) 334 50 20 sertoglue@tskb.com.tr	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı - Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı

15.10. Birleşme işlemine taraf şirketlerin komitelerinde yer alan üyelerin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımı:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılması ve Şirketin risk sistemlerinin etkinliğinin artırılması konularında faaliyetlerini sürdürmektedir.

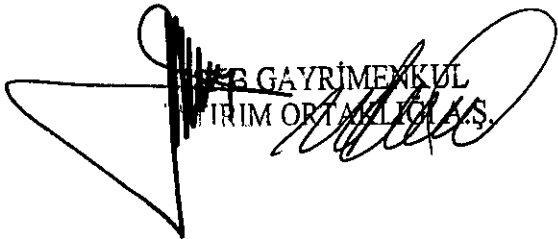
İş GYO Riskin Erken Saptanması Komitesi üyeleri aşağıda belirtilmiştir.

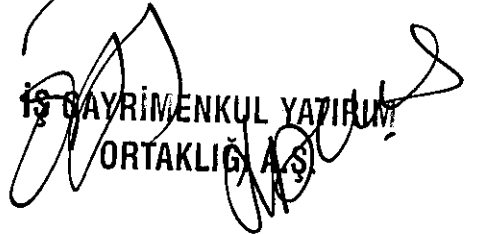
Adı Soyadı	Ünvanı
Haluk Büyükbaş	Komite Başkanı
Murat Doğan	Komite Üyesi

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite; finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde denetlenmesi ve gözetilmesini teminen görev yapmakta, bu bağlamda Şirketin finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, iç sistemlerin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının aktif olarak izlenmesi konularında faaliyetlerini sürdürmektedir.

İş GYO Denetimden Sorumlu Komite üyeleri aşağıda belirtilmiştir.


İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı Soyadı	Ünvanı
Nihat Uzunoglu	Komite Başkanı
D. Sevdil Yıldırım	Komite Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi; Şirketin kurumsal yönetim uygulamalarının izlenmesi, bu kapsamda Şirketin Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumunun gözetilmesi ve iyileştirilmesi, Yatırımcı İlişkileri Biriminin faaliyetlerinin izlenmesi, Şirketin pay sahipleriyle iletişimine ilişkin temel esasların belirlenmesi ve etkin iletişimin sağlanması için Yönetim Kuruluna tavsiyeler sunulması, aday gösterme ve ücret komiteleri oluşturuluncaya kadar, söz konusu komitelere ilişkin mevzuatta tanımlanan görev ve sorumlulukların yerine getirilmesi konularında faaliyetlerini sürdürmektedir. İş GYO Kurumsal Yönetim Komitesi üyeleri aşağıda belirtilmiştir.

Adı Soyadı	Ünvanı
D. Sevdil Yıldırım	Komite Başkanı
Süleyman H. Özcan	Komite Üyesi
Murat Doğan	Komite Üyesi
Ayşegül Şahin Kocameşe	Komite Üyesi

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

Kurumsal Yönetim Komitesi:

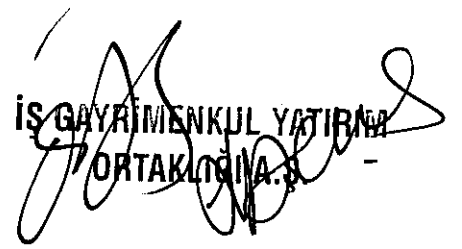
Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket içinde kurumsal yönetim kültürünün yerleşmesine ve bu kültürün her seviyedeki yönetici ve çalışan tarafından benimsenmesi amacıyla, kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur. Şirketin Yatırımcı İlişkileri Bölümünün, yatırımcılar ile iletişimine ilişkin temel esasları belirler, bunları düzenli olarak gözden geçirir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi'nin bu konudaki görev ve sorumluluklarını mevzuatta belirtilen çerçevede yerine getirir, Yönetim Kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapar.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Ücret Komitesi'nin bu konudaki görev ve sorumlulukları mevzuatta belirtilen çerçevede yerine getirir, Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler ve bunların gözetimini yapar.

Adı Soyadı	Ünvanı
Ersan Yıldırım	Başkan
Elif Aydoğan Özdemir	Üye
Cengaver Yıldızgöz	Üye

 TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

 İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komite:

Denetimden Sorumlu Komite; Şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerinin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetim ve iç kontrol ile iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Denetimden Sorumlu Komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, Şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte yazılı olarak Yönetim Kurulu'na sunar.

Adı Soyadı	Ünvanı
Ersan Yıldırım	Başkan
İ. Ümit Seçmen	Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Riskin Erken Saptanması Komitesi; tüm menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek Şirket risk yönetimi sisteminin oluşturulması ve geliştirilmesine yönelik öneri ve görüşlerini, yazılı olarak Yönetim Kurulu'na sunar, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar. Risk yönetimine ilişkin uygulamaların Yönetim Kurulu ve Komite kararlarına uygun gerçekleştirilmesinin gözetimini yapar.

Adı Soyadı	Ünvanı
Ersan Yıldırım	Başkan
Elif Aydoğan Özdemir	Üye

Komiteler, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan "II-17.1 Kurumsal Yönetim İlkeleri" kapsamındaki amaç ve görev tanımlarına dayanılarak oluşturulmuştur. Aday Gösterme ve Ücret Komitelerinin görevleri, Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

15.11.Birleşmeye taraf şirketlerin işleme esas finansal tablo dönemi itibariyle personel sayısı, belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle dağılımı ile bu bilgilerde görülen önemli değişiklikler hakkında açıklama:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

31.12.2016 itibarıyla İş GYO'nun personel sayısı 80'dir.

Unvan Grubuna Göre Çalışan Dağılımı

Üst Düzey Yönetici	8
Yönetici	33
Uzman	35
Memur	4
Toplam Çalışan Sayısı	80

Lokasyona Göre Çalışan Dağılımı

İzmir	2
İstanbul	78
Toplam Çalışan Sayısı	80

80

İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

31.12.2016 itibarıyla TSKB GYO'nun personel sayısı 12'dir. Tüm çalışanlar İstanbul'da yer almaktadır.

Çalışan Sayıları	31.12.2016
Genel Müdür	1
Müdür	2
Yönetici Yardımcısı	2
Uzman	3
Uzman Yardımcısı	3
Şoför	1
Toplam	12

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla birleşmeye taraf şirketlerin yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; birleşmeye taraf şirketler ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler karşılığında aldıkları ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve bu kişilere sağlanan benzeri menfaatler:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

İş GYO üst düzey yöneticilerini yönetim kurulu üyeleri ile genel müdür, kıdemli grup başkanı ve grup başkanı olarak belirlemiştir. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar toplamı 4.705.887 TL'dir.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

TSKB GYO üst kadrosunu üst düzey yöneticileri ve yönetim kurulu üyeleri olarak belirlemiştir. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar toplamı 1.168.186 TL'dir.

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla birleşmeye taraf şirketlerin yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için şirket veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ilgili tutar 454.561 TL'dir.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ilgili tutar 44.417 TL'dir.

17. ANA ORTAKLAR

17.1. Birleşmeye taraf şirketlerin son Genel Kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak % 5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı:

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	23/03/2017 (Son Genel Kurul Toplantısı)		23/05/2017 itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Türkiye İş Bankası A.Ş.	1.214.285,68 (A grubu) 373.745.356,91 (B grubu)	0,14 43,97	1.305.357,11 (A grubu) 401.776.294,23 (B grubu)	0,14 43,97
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	60.421.337,32 (B grubu)	7,11	64.952.937,61 (B grubu)	7,11
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi A.Ş.	40.568.351,69	4,77	43.610.978,06	4,77
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	3.103.689,85	0,37	3.336.466,59	0,37
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	20.574.940,84	2,42	22.118.060,92	2,42
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	9.636.474,84	1,13	10.359.208,78	1,13
Nemtaş Nemrut Liman İşletmeleri A.Ş.	24.285,70	0,00	26.107,13	0,00
Diğer	340.711.277,18	40,08	366.264.589,57	40,08
TOPLAM	850.000.000,00	100,00	913.750.000	100,00

Sermayeye dolaylı yoldan sahip olan gerçek kişiler veya kurumlar

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	23/03/2017 (Son Genel Kurul Toplantısı)		23/05/2017 itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
T. İş Bankası A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandık Vakfı (Tibaş Munzam Sandık Vakfı)	180.915.596,64	21,28	194.484.266,388	21,28
Atatürk Hisseleri (Cumhuriyet Halk Partisi)	127.223.049,6	14,97	136.764.778,32	14,97

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

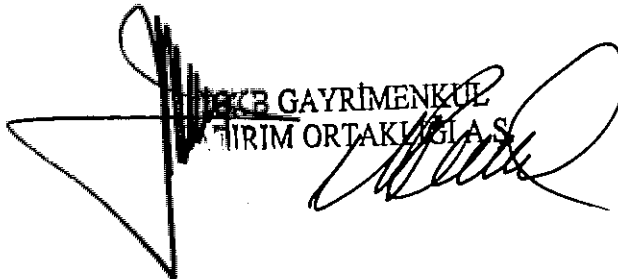
Türkiye İş Bankası A.Ş.

ORTAĞIN ADI SOYADI/ UNVANI	ORTAKLIK YAPISI		
	BİRİM PAYIN NOMİNAL DEĞERİ (TL)	SERMAYE MİKTARI (TL)	PAY ORANI (%)
T. İş Bankası A.Ş.	0,01	355,32	39,95
Mensupları Munzam	0,01	9.488,30	
Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı	0,04	1.806.542.958,67	
Cumhuriyet Halk Partisi (Atatürk Hisseleri)	0,01	275,68	28,09
	0,01	8.237,69	
	0,04	1.264.133.950,65	
Diğer	0,01	369,00	31,96
	0,01	11.274,01	
	0,04	1.429.293.090,68	
TOPLAM		4.500.000.000,00	100,00

Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.

ORTAĞIN ADI SOYADI/ UNVANI	ORTAKLIK YAPISI		
	HİSSE ADEDİ	SERMAYE MİKTARI (TL)	PAY ORANI (%)
T. İş Bankası A.Ş. (*)	27.474.254.154	274.742.541,54	63,89
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	8.600.000.000	86.000.000	20,00
Milli Reasürans T.A.Ş.	429.999.900	4.299.999	1,00
Diğer	6.650.578.900	66.505.789	15,47
TOPLAM	43.000.000.000	430.000.000	100,00

(*) Halka açık payların oranı %17'dir. Türkiye İş Bankası A.Ş. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla halka açık payların %1,53'ünü iktisap etmiş bulunmaktadır.


T. İŞ BANKASI A.Ş. GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş. GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

ORTAĞIN ADI SOYADI/UNVANI	ORTAKLIK YAPISI			
	PAY GRUBU	HİSSE ADEDİ	SERMAYE MİKTARI (TL)	PAY ORANI (%)
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.*	A	10.000.000	10.000.000	6,67
	B	4.091.111	4.091.111	2,73
	C	74.408.889	74.408.889	49,61
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	C	2.000.000	2.000.000	1,33
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	C	450.000	450.000	0,30
TSKB Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardım Vakfı	C	1.150.000	1.150.000	0,77
TSKB Memur Müstah. Yardım ve Emeklilik Vakfı	C	400.000	400.000	0,27
Diğer	C	57.500.000	57.500.000	38,33
TOPLAM		150.000.000	150.000.000	100,00

* Halka açık paylardan sahip olanlar dahil olmak üzere TSKB A.Ş. 'nin sermayedeki toplam payı 23.05.2017 itibarıyla %70,84 'tür.

Sermayeye dolaylı yoldan sahip olan gerçek kişiler veya kurumlar

Pay Sahibi	Pay Adedi	Pay Tutarı	Pay Oranı
Türkiye İş Bankası A.Ş.	44.737.705,54	44.737.705,54 TL	%29,83

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	22/03/2017 (Son Genel Kurul Toplantısı)		23/05/2017 itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.*	10.000.000 (A Grubu) 4.091.111 (B Grubu) 74.408.889 (C Grubu)	6,67 2,73 49,61	10.000.000 (A Grubu) 4.091.111 (B Grubu) 74.408.889 (C Grubu)	6,67 2,73 49,61
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	2.000.000	1,33	2.000.000	1,33
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	450.000	0,30	450.000	0,30
TSKB Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardım Vakfı	1.150.000	0,77	1.150.000	0,77
TSKB Memur Müstah. Yardım ve Emeklilik Vakfı	400.000	0,27	400.000	0,27
Diğer	57.500.000	38,33	57.500.000	38,33
TOPLAM	150.000.000	100,00	150.000.000	100,00

* Halka açık paylardan sahip olunanlar dahil olmak üzere TSKB A.Ş. 'nin sermayedeki toplam payı 23.05.2017 itibarıyla %70,84 'tir.

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.

ORTAĞIN ADI SOYADI/ UNVANI	ORTAKLIK YAPISI		
	HİSSE ADEDİ	SERMAYE MİKTARI (TL)	PAY ORANI (%)
T. İş Bankası A.Ş.	84.398.603.094	843.986.030,94	41,17
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	17.173.839.157	171.738.391,57	8,38
Camış Yatırım Holding A.Ş.	11.882.800.743	118.828.007,43	5,8
Diğer	91.544.757.006	915.447.570,06	44,66
TOPLAM*	205.000.000.000	2.050.000.000	100,00

*6 Haziran 2017 tarihinde tescili yapılan sermaye artırımını ile sermaye 2.400.000.000 TL olmuştur.

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.

ORTAĞIN ADI SOYADI/ UNVANI	ORTAKLIK YAPISI		
	HİSSE ADEDİ	SERMAYE MİKTARI (TL)	PAY ORANI (%)
T. Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	6.082.101.838	60.821.018,38	95,78
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	117.708.003	1.177.080,03	1,85
Şekerbank T.A.Ş.	38.259.481	382.594,81	0,60
T. Garanti Bankası A.Ş.	48.929.367	489.293,67	0,77
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	7.270.483	72.704,83	0,11
Arap Türk Bankası A.Ş.	5.696.645	56.966,45	0,09
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	42.886.443	428.864,43	0,68
İş Faktoring Finansman Hizmetleri A.Ş.	3.573.870	35.738,70	0,06
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	3.573.870	35.738,70	0,06
TOPLAM	6.350.000.000	63.500.000	100

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

ORTAĞIN ADI SOYADI/ UNVANI	ORTAKLIK YAPISI		
	HİSSE ADEDİ	SERMAYE MİKTARI (TL)	PAY ORANI (%)
T. Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	29.999.600	299.996	99,998
TSKB Memur ve Müstahdemleri Yardım ve Emekli Sandığı Vakfı	100	1,00	0,0003
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	100	1,00	0,0003
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	100	1,00	0,0003
TSKB Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	100	1,00	0,0003
TOPLAM	30.000.000	300.000	100

17.2. Birleşmeye taraf şirketlerin sermayelerindeki veya toplam oy hakları içindeki payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Yoktur.

86
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

17.3. Birleşmeye taraf şirketlerin sermayelerini temsil eden paylar hakkında bilgi:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Türkiye İş Bankası A.Ş. 130.535.711 adet	0,01	1.305.357,11	0,14
B	Nama	İmtiyaz yoktur.	0,01	912.444.642,89	99,86
			TOPLAM	913.750.000,00	100,00

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu üyelerinin biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar, geriye kalan diğer tüm üyeler ise A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. 10.000.000 adet	1	10.000.000,00	6,67
B	Nama	Yönetim Kurulu üyelerinin biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. 4.091.111 adet	1	4.091.111,00	2,73
C	Hamiline	İmtiyaz yoktur.	1	135.908.889,00	90,60
			TOPLAM	150.000.000,00	100,00

87
T.C. GAYRİMENKUL
ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

18. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İşleme esas finansal tablo dönemi ve son durum itibarıyla birleşmeye taraf şirketlerin ilişkili taraflarla yapılan işlemleri hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

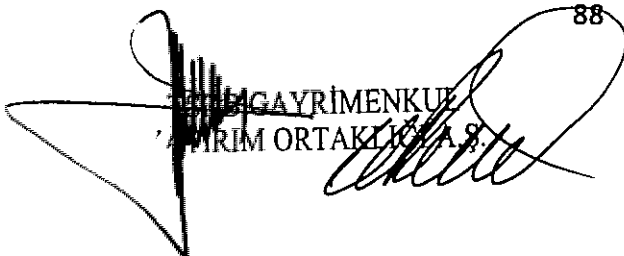
a) Devralan sıfatıyla İş GYO

a) 31 Aralık 2016 itibarıyla T. İş Bankası'ndaki bakiyeler aşağıdaki gibidir:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	31 Aralık 2016
Vadesiz mevduat	1.517.124
Vadeli mevduat	124.178.302
Ters repo işlemlerinden alacaklar	—
Diğer hazır değerler	69.949
Toplam	125.765.375

b) 31 Aralık 2016 itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016				
	Ticari Alacaklar	Peyin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	—	2.716.668	1.499.640	—
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	29.047	—	—	18.462
Anadolu Cam Eskişehir Sanayi A.Ş.	1.574	—	—	—
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	1.064	—	—	41.389
Cam Elyaf Sanayii A.Ş.	1.048	—	—	—
Camış Madencilik A.Ş.	10.220	—	—	6.830
Çayırova Cam Sanayii A.Ş.	525	—	—	—
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	—	—	—	3.356
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	—	—	1.701.858	11.787
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	—	—	4.759	—
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	—	—	—	33.898
İş Finansal Kiralama A.Ş.	—	—	7.709	—
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	—	—	1.836.509	323.519
Madencilik Sanayii ve Ticaret A.Ş.	525	—	—	—
Mepa Merkezi Pazarlama A.Ş.	525	—	—	—
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	76.964	—	—	48.918
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	8.458	—	716	12.242
Soda Sanayii A.Ş.	—	—	—	15.312
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	—	—	8.165	—
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	—	—	—	732
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	—	—	31.946	2.982
Şişecam Enerji A.Ş.	14.071	—	24.853	2.318
Şişecam Otomotiv A.Ş.	7.583	—	—	4.820
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	—	—	—	1.476


İSMAIL HAKKI YILMAZ
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İŞ GİRİŞİM MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016				
	Ticari Alacaklar	Peyin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>				
T İş Bankası A.Ş.	--	--	--	4.520
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	29.154
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	170.707	--	--	99.116
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	476	--
Diğer	--	--	153.834	--
	322.311	2.716.668	5.270.465	660.831

31 Aralık 2016		
Finansal borçlanmalar		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	103.666.106	513.874.749

<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	30.257.122	30.676.844

31 Aralık 2016		
Finansal kiralama borçları		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
İş Finansal Kiralama A.Ş.	10.915.156	696.326

89

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

c) 1 Ocak - 31 Aralık 2016 döneminde ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar (*)	1 Ocak – 31 Aralık 2016			
		Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	4.587.613	–	–	–	–
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	–	–	1.912.439	34.296	–
Anadolu Cam Eskişehir Sanayi A.Ş.	–	–	1.334	–	–
Anadolu Cam Yenisehir Sanayi A.Ş.	–	–	1.334	–	–
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	180.481	–	4.150.839	58.607	–
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	–	–	–	–	–
Cam Elyaf Sanayii A.Ş.	–	–	1.334	–	–
Camiş Madencilik A.Ş.	–	–	647.911	11.666	–
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	–	–	1.334	–	–
Çayırova Cam Sanayii A.Ş.	–	–	1.334	–	–
İş Finansal Kiralama A.Ş.	2.239.263	–	20.990	–	–
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	–	–	445.885	4.752	–
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	4.463.109	–	1.728.646	151.735	–
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	12.245	–	17.915	–	96.466
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	–	–	49.347	–	3.592
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	–	–	4.517.238	48.000	–
Madencilik Sanayii ve Ticaret A.Ş.	–	–	1.334	–	–
Mepa Merkezi Pazarlama A.Ş.	–	–	1.334	–	–
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	–	–	4.672.275	83.927	–
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	7.540	–	931.669	6.206	48.560
Soda Sanayi A.Ş.	–	–	1.511.197	27.153	–
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	–	–	4.009.800	–	31.991
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	–	–	11.291	244	–
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	27.073	–	428.024	5.957	–
Şişecam Enerji A.Ş.	102.409	–	117.151	2.171	–
Şişecam Otomotiv A.Ş.	–	–	74.376	1.607	–
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	–	–	199.690	3.078	–
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	–	–	8.964.039	136.779	–
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	–	–	2.619.952	47.249	–
Trakya Polatlı Cam Sanayii A.Ş.	–	–	1.334	–	–
Trakya Yenisehir Cam Sanayii A.Ş.	–	–	1.334	–	–
Türkiye İş Bankası A.Ş.	–	8.460.750	72.698.324	3.509	14.033
	11.619.733	8.460.750	109.741.004	626.936	194.642

(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta Anonim Şirketi ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim Anonim Şirketi'nden alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 213.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY31915 ISIN kodlu tahvilin 27.211.000 TL tutarındaki kısmı, 100.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY61912 ISIN kodlu tahvilin 6.000.000 TL tutarındaki kısmı ilişkili taraflarda bulunmakta olup karılımı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak-31 Aralık 2016	
	TRSISGY31915	TRSISGY61912
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	15.000.000	—
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.000.000	2.500.000
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.711.000	—
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	4.500.000	3.500.000
	27.211.000	6.000.000

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

a) 31 Aralık 2016 itibarıyla T. İş Bankası'ndaki bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016
Bankalar – vadeli	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	90.397

b) 31 Aralık 2016 itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016
Peşin ödenen giderler	
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	342.152
Banka kredileri	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	33.678.415
İlişkili taraflara ticari borçlar	
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	329.766

İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

c) 1 Ocak - 31 Aralık 2016 döneminde ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2016
<i>Kira gelirleri</i>	
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	7.122.938
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	232.076
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	10.628
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	9.753
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	306.000
Toplam	7.681.395
<i>Faiz gelirleri</i>	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	2.246
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	211
Toplam	2.457
<i>Faiz giderleri</i>	
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	2.295.121
Türkiye İş Bankası A.Ş.	2.028.888
Toplam	4.324.009
<i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i>	
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	144
Toplam	144

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İS GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

18.2. İlişkili taraflarla yapılan işlemlerin birleşmeye taraf şirketlerin net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

1 Ocak - 31 Aralık 2016 döneminde ilişkili taraflarla olan alım ve satışların net satış hasılatı içindeki payı aşağıdaki gibidir:

1 Ocak – 31 Aralık 2016					
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	<i>Alımlar (*)</i>	<i>Alınan faizler</i>	<i>Kira geliri</i>	<i>Diğer gelirler</i>	<i>Diğer giderler</i>
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	%1,13	--	--	--	--
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	--	--	%0,47	%0,01	--
Anadolu Cam Eskişehir Sanayi A.Ş.	--	--	%0,00	--	--
Anadolu Cam Yenisehir Sanayi A.Ş.	--	--	%0,00	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	%0,04	--	%1,03	%0,01	--
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	--	--
Cam Elyaf Sanayii A.Ş.	--	--	%0,00	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	%0,16	%0,00	--
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	--	--	%0,00	--	--
Çayırova Cam Sanayii A.Ş.	--	--	%0,00	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	%0,55	--	%0,01	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	%0,11	%0,00	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	%1,10	--	%0,43	%0,04	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	%0,00	--	%0,00	--	%0,02
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	%0,01	--	%0,00
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	%1,12	%0,01	--
Madencilik Sanayii ve Ticaret A.Ş.	--	--	%0,00	--	--
Mepa Merkezi Pazarlama A.Ş.	--	--	%0,00	--	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	%1,15	%0,02	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	%0,00	--	%0,23	%0,00	%0,01
Soda Sanayi A.Ş.	--	--	%0,37	%0,01	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	%0,99	--	%0,01
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	%0,00	%0,00	--
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	%0,01	--	%0,11	%0,00	--
Şişecam Enerji A.Ş.	%0,03	--	%0,03	%0,00	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	%0,02	%0,00	--
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	%0,05	%0,00	--
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	%2,22	%0,03	--
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	--	--	%0,65	%0,01	--
Trakya Polatlı Cam Sanayii A.Ş.	--	--	%0,00	--	--
Trakya Yenisehir Cam Sanayii A.Ş.	--	--	%0,00	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	%2,09	%17,97	%0,00	%0,00

İlişkili taraflarla olan işlemler

Kredi faiz gideri

Aktifleştirilen faiz gideri

T. İş Bankası A.Ş.

%7,5

%7,6

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

1 Ocak - 31 Aralık 2016 döneminde ilişkili taraflarla olan alım ve satışların net satış hasılatı içindeki payı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2016
<i>Kira gelirleri</i>	
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	%40,4
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	%1,3
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	%0,1
TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı A.Ş.	%0,1
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	%1,7
<i>Faiz gelirleri</i>	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	%0,01
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	%0,00
<i>Faiz giderleri</i>	
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	%13,0
Türkiye İş Bankası A.Ş.	%11,5
<i>Kredi ve sigorta komisyonu giderleri</i>	
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	%0,0

94

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

19. BİRLEŞMEYE TARAF ŞİRKETLERE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER

19.1. Birleşmeye taraf şirketlerin sermayesi hakkında bilgiler:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO
913.750.000 TL

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO
150.000.000 TL

19.2. Birleşmeye taraf şirketlerin kayıtlı sermaye tavanı:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO
2.000.000.000 TL

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO
200.000.000 TL

19.3. Birleşmeye taraf şirketlerin sermayelerini temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

19.4. Birleşmeye taraf şirketlerin paylarından, kendileri tarafından bizzat tutulan veya onların adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları birleşmeye taraf şirket paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Yoktur.

19.5. Birleşmeye taraf şirketlerin varant, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Devralan Şirket sermayesini temsil eden pay senetleri arasında intifa senedi, pay ile değiştirilebilir tahvil veya benzeri borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

Devrolunan Şirket sermayesini temsil eden pay senetleri arasında intifa senedi, pay ile değiştirilebilir tahvil veya benzeri borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

19.6. Birleşmeye taraf şirketlerin son on iki ay içinde yaptığı sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Devralan sıfatıyla İş GYO Yönetim Kurulunun 31 Mart 2017 tarihli kararı çerçevesinde; 23 Mart 2017 tarihli Olağan Genel Toplantısında 2016 yılı safi karından 63.750.000 TL'nin pay biçiminde dağıtılmasına ilişkin alınan karar doğrultusunda; Şirketin 850.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, 2016 yılı kar payından karşılanmak üzere 63.750.000 TL artırılarak 913.750.000 TL'ye yükseltilmiştir.

Devrolunan Şirket:
Yoktur.

İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

19.7. Birleşmeye taraf şirketlerin son on iki ay içinde halka arz veya tahsisli satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

19.8. Birleşmeye taraf şirketlerin mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda, hangi grup payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

A grubu paylar işlem görmemekte, B Grubu paylar işlem görmektedir.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

A ve B grubu paylar işlem görmemekte, C Grubu paylar işlem görmektedir.

19.9. Birleşme sonucunda ihraç edilecek yeni payların/işleme taraf şirketlerin paylarının borsada işlem görüp görmeyeceği ve işlem görmesinin şartları, borsanın hangi piyasa/pazar/platformunda işlem göreceği veya bu hususlara ilişkin borsaya bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Devralan sıfatıyla, birleşme kapsamında yapılacak sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek ve devrolunan sıfatıyla TSKB GYO dışında kalan TSKB GYO ortaklarına tahsis edilecek İş GYO B Grubu payları borsada işlem görecektir. Borsa Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşüne de bağlı olarak söz konusu payların hali hazırda İş GYO'nun işlem gördüğü "Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı"nda işlem görmesi beklenmektedir. Birleşme işlemi kapsamında sermaye artırımını takiben Borsa Genel Müdürlüğü'ne gereken başvuru yapılacaktır.

19.10. Birleşmeye taraf şirketlerin esas sözleşmeleri ve iç yönergelerine ilişkin önemli bilgiler:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO:

İş GYO'nun Ana Sözleşmesi Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uyumludur.

"İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'nun Çalışma Esas ve Usülleri Hakkında İç Yönerge", şirketin 26 Mart 2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilmiş, 04 Nisan 2013 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil edilerek, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 10 Nisan 2013 tarih ve 8297 sayılı nüshasında yayınlanmıştır.

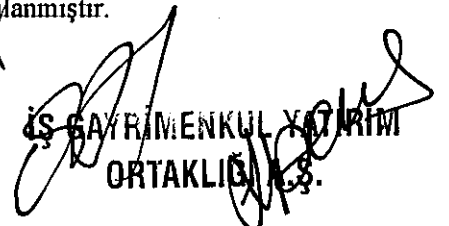
Şirket Ana Sözleşmesi ve İç Yönerge metinleri, şirketin kurumsal internet sitesi (www.isgyo.com.tr) ve KAP'ın internet sitesi (www.kap.gov.tr)'nde bulunmaktadır.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO:

TSKB GYO'nun Esas Sözleşmesi Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uyumludur.

"TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'nun Çalışma Esas ve Usülleri Hakkında İç Yönerge", şirketin 25.03.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilmiş, 03.04.2013 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil edilerek Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 10.04.2013 tarih ve 8297 sayılı nüshasında yayınlanmıştır.


TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Esas Sözleşmesi ve İç Yönerge metinleri, şirketin kurumsal internet sitesi (www.tskbgvo.com.tr) ve KAP'ın internet sitesi (www.kap.gov.tr)'nde bulunmaktadır.

19.11. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle birleşmeye taraf şirketlerin amaç ve faaliyetleri:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO:

İş GYO Ana Sözleşmesi'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. Maddesi uyarınca şirketin amaç ve faaliyetleri şu şekildedir: "Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket'in faaliyet esasları, faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ile ilgili tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, 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 değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim kurulu üyeleri ve denetçilere, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Şirket tarafından sermaye piyasası mevzuatı ile belirlenen ilke ve kurallar çerçevesinde bağış yapılabilir veya pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılabilir. Yapılacak bağışın sınırı Şirket Genel Kurulunca belirlenir. Kurul, bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir. Şirket'in ilgili mali yıl içinde yapmış olduğu bağışlar, dağıtılabilir kâr matrahına eklenir.

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

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO:

TSKB GYO Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. Maddesi uyarınca şirketin amaç ve faaliyetleri şu şekildedir: "Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yönetim politikaları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. Bu çerçevede, Şirket amacını gerçekleştirmek için;

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

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncül kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların Genel Kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, 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 dağıtılamaz.

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

19.12. Birleşmeye taraf şirketlerin yönetim kurullarına ve komitelerine ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO:

Yönetim Kuruluna ilişkin esaslar Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 11. Maddesi, "Yönetim Kurulu'na Seçilme Şartları" başlıklı 12. Maddesi, "Yönetim Kurulu Toplantıları ve Kararları" başlıklı 13. maddesi, "Özellik Arz Eden Kararlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 14. maddesi, "Yöneticilerin Ücretleri" başlıklı 15.maddesi ve "Şirket'in Yönetim ve Temsil ve İlzamı" başlıklı 16. Maddesinde yer almaktadır. Yürürlükteki mevzuat ve Esas Sözleşme hükümleri doğrultusunda;

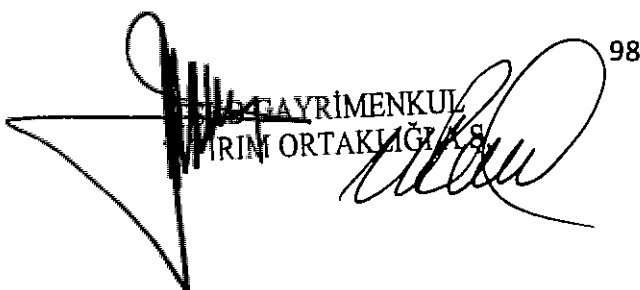
Şirket'in işleri ve yönetimi, Sermaye Piyasası Kurulu ile Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde ve bu esas sözleşme hükümleri dairesinde sermaye piyasası mevzuatında öngörülen şartlara haiz, Genel Kurul tarafından en fazla 3 (üç) yıl için seçilen ve çoğunluğu icrada görevli olmayan en az beş (5) en çok onbir (11) üyeden oluşturulacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. (Ana Sözleşme Madde 11)

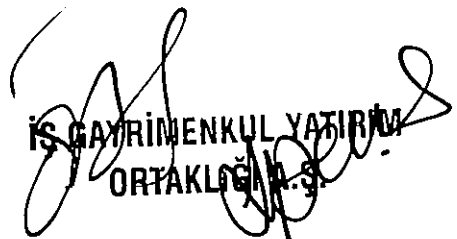
Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir. (Ana Sözleşme Madde 11)

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları şarttır. Üyeligi sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir. (Ana Sözleşme Madde 11)

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Şirket esas sözleşmesi, Genel Kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir. (Ana Sözleşme Madde 11)

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir. (Ana Sözleşme Madde 11)

98
İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.


Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyenin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. (Ana Sözleşme Madde 11)

Bağımsız yönetim kurulu üyesinin görev süresi dolmadan önce bağımsızlığını kaybetmesi veya başka nedenlerden dolayı istifa etmesi veya görevini yapamayacak hale gelmesi durumunda, Yönetim Kurulu tarafından asgari bağımsız yönetim kurulu üye sayısının yeniden sağlanmasının teminen, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde belirlenen prosedüre göre, boşalan üyeliklere bağımsız üye seçimi gerçekleştirilir. (Ana Sözleşme Madde 11)

Yönetim kurulu üyeleri, Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir. Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir. (Ana Sözleşme Madde 11)

Şirket Yönetim Kurulu oluşturulurken, sahip olması gereken nitelikler konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, Türk Ticaret Kanunu ile ilgili diğer sermaye piyasası mevzuatına uyulur. (Ana Sözleşme Madde 12)

Yönetim Kurulu, her yıl kendi üyeleri arasından bir başkan ve en az bir başkan vekili seçer. Başkan'ın bulunmadığı zamanlarda, Yönetim Kurulu'na Başkan Vekili başkanlık eder. (Ana Sözleşme Madde 13)

Başkan Vekili de yoksa Yönetim Kurulu'na o toplantı için kendi arasından seçeceği bir üye başkanlık eder. Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda Yönetim Kurulu Başkanının veya başkan vekilinin davetiyle toplanır. Her yönetim kurulu üyesi başkandan, yönetim kurulunu toplantıya çağırmasını yazılı olarak isteyebilir. Başkan veya başkan vekili, yönetim kurulu üyesinin toplantı talebini ihtiyaca bağlı olarak ve imkânlar ölçüsünde karşılamaya özen gösterir. (Ana Sözleşme Madde 13)

Gündemin tespiti Yönetim Kurulu Başkanı tarafından yerine getirilir. Ancak Yönetim Kurulu kararı ile de gündem belirlenebilir. (Ana Sözleşme Madde 13)

Toplantı yeri Şirket Merkezidir. Ancak, Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir. Yönetim kurulu elektronik ortamda da toplanabileceği gibi, toplantılara bazı üyeler elektronik ortamda da katılabilir. (Ana Sözleşme Madde 13)

Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde müzakere edilen konu bir sonraki toplantıya bırakılır. Bir sonraki toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır. (Ana Sözleşme Madde 13)

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Toplantıya katılmayan üyeler, yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar. (Ana Sözleşme Madde 13)

Kararlar Türk Ticaret Kanununun 390/4. maddesi uyarınca tüm yönetim kurulu üyelerine karar şeklinde yapılmış bir öneriye en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. (Ana Sözleşme Madde 13)

Yönetim kurulu tamamen elektronik ortamda yapılabileceği gibi, bazı üyelerin fiziken mevcut bulundukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir. (Ana Sözleşme Madde 13)

TSB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSB GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketin yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır. (Ana Sözleşme Madde 13)

Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında (B) bendinde sayılan hususlardaki Yönetim Kurulu Kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde karar gerekçeleri ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanır. Ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir.

A) Taraflar

- a) Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- c) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,
- d) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- e) Ortaklığın iştirakleri,
- f) Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler.

B) Özellik Arz Eden Kararlar

- a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- d) Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- f) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- i) Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- j) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. (Ana Sözleşme Madde 14)

100
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri Genel Kurul tarafından tespit olunur. Üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları, Türk Ticaret Kanunu ile ilgili sermaye piyasası mevzuatı esas alınarak yönetim kurulu tarafından düzenlenen ve Genel Kurul tarafından onaylanan ücret politikası ilkeleri çerçevesinde yönetim kurulu tarafından belirlenir. (Ana Sözleşme Madde 15)

Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuatla ve Genel Kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir. (Ana Sözleşme Madde 16)

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve şirketi ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için bunların Şirket unvanı altına atılmış ve Şirketi ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir. Kimlerin Şirketi ilzama yetkili olacağı Yönetim Kurulunca tespit edilir. (Ana Sözleşme Madde 16)

Yönetim kurulu Türk Ticaret Kanunundaki ile sermaye piyasası mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta belirtilen yetkilerinin yanı sıra Türk Ticaret Kanunun 378. maddesi uyarınca riskin erken saptanması ve yönetimi için uzman bir komite kurmak, komiteyi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. Bu komite 378. maddede belirtilen amaç ve görevleri yerine getirir. Bu komitede yönetim kurulu üyeleri de görev alabilirler. Bunun yanı sıra yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir. (Ana Sözleşme Madde 16)

Temsile yetkili kişiler 5. maddede yazılı amaç ve işletme konusu dışında ve kanuna aykırı işlemler yapamaz. Aksi halde Şirket bu işlemlerden sorumlu olduğu takdirde bu kişilere rücu eder. Şirket, üçüncü kişinin yapılan işlemin şirketin amaç ve konusu dışında olduğunu bildiği veya bilebilecek durumlarda bulunduğu hallerde o işlemle bağlı olmaz. (Ana Sözleşme Madde 16)

Şirket Ana Sözleşmesi şirketin internet sitesi (www.isgvo.com.tr) ve KAP'ın internet sitesi'nde (www.kap.gov.tr) mevcuttur.

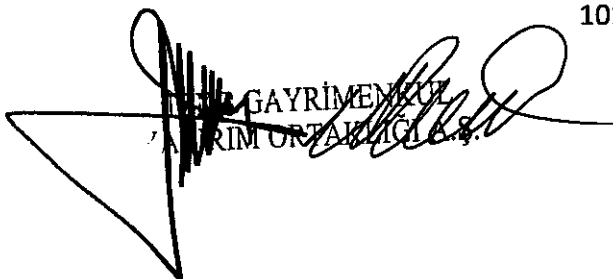
b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO:

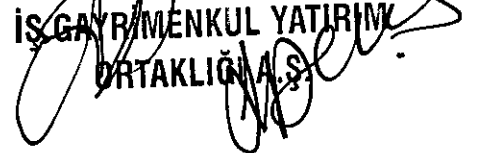
Yönetim Kuruluna ilişkin esaslar Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 11. Maddesi, "Yönetim Kurulu'na Seçilme Şartları" başlıklı 12. Maddesi, "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 13. Maddesi, "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı 14. Maddesi, "Yönetim Kurulu Üyelerinin Ücretleri" başlıklı 15. Maddesi ve "Şirket'in Yönetimi ve İlzam" başlıklı 16. Maddesinde yer almaktadır. Yürürlükteki mevzuat ve Esas Sözleşme hükümleri doğrultusunda;

Şirket, Genel Kurul tarafından sermaye piyasası mevzuatı ile Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca en çok 3 yıl için seçilecek çoğunluğu icrada görevli olmayan en az 5 üyeden oluşacak bir Yönetim Kurulu tarafından temsil ve idare edilir. Yönetim Kurulu her yıl üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere en az bir başkan vekili seçer. (Esas Sözleşme Madde 11)

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Şirket esas sözleşmesi, Genel Kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kurul'dan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir. (Esas Sözleşme Madde 11)

Yönetim Kurulu'na 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin


İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir. (Esas Sözleşme Madde 11)

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Türk Ticaret Kanunu'nun 363. madde hükmü saklıdır. (Esas Sözleşme Madde 11)

Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Kurul tarafından gündemde Yönetim Kurulu Üyeleri'nin azline ilişkin bir maddenin bulunması veya gündemde bu yönde bir madde olmasa dahi haklı bir sebebin varlığı halinde her zaman görevden alınabilir. (Esas Sözleşme Madde 11)

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir. (Esas Sözleşme Madde 11)

Yönetim Kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca kurulacak komitelerde sadece Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerinde yer alan şartları haiz Yönetim Kurulu Üyelerinin görev alması gerekmektedir. (Esas Sözleşme Madde 12)

Tüzel kişiler Yönetim Kuruluna üye seçilebilirler. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir. (Esas Sözleşme Madde 12)

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir. (Esas Sözleşme Madde 12)

Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Her Yönetim Kurulu Üyesi Başkandan, onun olmadığı zamanlarda ise Başkan Vekilinden Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırmasını yazılı olarak isteyebilir. Başkan'ın bulunmadığı zamanlarda, Yönetim Kurulu'na Başkan Vekili başkanlık eder. Başkan Vekili de yoksa, Yönetim Kurulu'na o toplantı için kendi arasından seçeceği bir geçici başkan başkanlık eder. (Esas Sözleşme Madde 13)

Yönetim Kurulunun toplantı gün ve gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından tespit edilir. Ancak, toplantı günü Yönetim Kurulu kararı ile de tespit olunabilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. (Esas Sözleşme Madde 13)

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir. Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu teklif reddedilmiş sayılır. Kararlar, Türk Ticaret Kanunu'nun 390. maddesinin (4) fıkrası uyarınca tüm Yönetim Kurulu Üyelerine karar şeklinde yapılmış bir öneriye öneriyi yapanın oyu dahil olmak üzere en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Şu kadar ki, önerinin tüm Yönetim Kurulu Üyeleri'ne yapılmış olması şarttır. Yönetim Kurulu tamamen elektronik ortamda yapılabileceği gibi, bazı üyelerin fiziken mevcut bulundukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir. (Esas Sözleşme Madde 13)

Yönetim Kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527.maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel

102
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda Şirket sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır. (Esas Sözleşme Madde 13)

Yönetim kurulu toplantısının elektronik ortamda yapılması halinde yukarıdaki toplantı ve karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim Kurulu Üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. (Esas Sözleşme Madde 13)

Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde karar gerekçeleri ile birlikte Sermaye Piyasası Mevzuatının özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Borsa'ya bildirilir, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'nın gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir.

A-Taraflar

- Şirket'te sermayenin %10 veya üzerinde paya ve bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- Şirket'te yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- Şirket'in iştirakleri,
- Şirket'e danışmanlık hizmeti veren şirket
- (a), ve (b) bentlerinde sayılanların % 10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler
- Şirket'e işletmecilik hizmeti veren şirketler.

B- Özellik arz eden kararlar

- Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- Şirket'in portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- Şirket'in paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- Şirket'e mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Şirket'e proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- Şirket'e işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar. (Esas Sözleşme Madde 14)

Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri Genel Kurul tarafından tesbit olunur. (Esas Sözleşme Madde 15)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

103

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili sair mevzuatla Genel Kurul'ca kendisine verilen görevleri ifa eder. (Esas Sözleşme Madde 16)

Yönetim kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncül kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir. (Esas Sözleşme Madde 16)

Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir. Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir. (Esas Sözleşme Madde 16)

Şirket'in temsili ve Şirket adına düzenlenecek belgelerin ve sözleşmelerin geçerli olması ve Şirket'i bağlayabilmesi için, Şirket adına imzaya yetkili olanlar ve imza şekli TTK hükümleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından saptanır, Yönetim Kurulu kararı tescil ve ilan olunur. (Esas Sözleşme Madde 16)

Temsile yetkili kişiler işbu Esas Sözleşme'de yazılı amaç ve işletme konusu dışında ve kanuna aykırı işlemler yapamaz. Aksi halde Şirket bu işlemlerden sorumlu olduğu takdirde bu kişilere rücu eder. Şirket, üçüncü kişinin yapılan işlemin Şirket'in amaç ve konusu dışında olduğunu bildiği veya bilebilecek durumlarda bulunduğu hallerde o işlemlerle ilgili değildir. Şirket ile devamlı olarak işlem yapan veya Şirket'in açıklayıcı, ikaz edici ve benzeri yazılarını ve kararlarını alan ve bunlara vakıf olan üçüncü kişiler tyi niyet iddiasında bulunamaz. (Esas Sözleşme Madde 16)

Şirket Esas Sözleşmesi şirketin internet sitesi (www.tskbgvo.com.tr) ve KAP'ın internet sitesi'nde (www.kap.gov.tr) mevcuttur.

19.13. Birleşmeye taraf şirketlerde her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO:

Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7. Maddesine göre; 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 değerinde 200.000.000.000 (İki yüz milyar) adet paya bölünmüştür. Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 913.750.000 (dokuzyüzonüçmilyonyediyüzellibin) TL'dir. Payların;

-1.305.357,11 TL'lik bölümü Nama Yazılı A Grubu,

-912.444.642,89 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.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. Maddesine göre Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000.-TL (İkiyüz milyon) olup, her biri 1,00 (Bir) TL itibari değerinde 200.000.000 (İkiyüz milyon) adet paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış sermaye beheri 1,00 (Bir) TL itibari değerinde toplam 150.000.000 adet (Yüzellimilyon) adet paya ayrılmış olup, toplam 150.000.000,- (Yüzellimilyon) TL'dir.

Payların;

104
TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

10.000.000 TL'lik bölümü Nama Yazılı A Grubu,
4.091.111 TL'lik bölümü Nama Yazılı B Grubu'dur.

135.908.889 TL'lik bölümü Hamiline Yazılı C Grubu'dur.

Sermayenin 2.591.111,- TL'si aynı sermaye, 147.408.889,-TL'si nakdi sermayedir. Sermayenin tamamı ödenmiştir.

A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin sadece biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve geriye kalan diğer tüm üyeler ise A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

19.14. Birleşmeye taraf şirketlerde pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO:

İş GYO'nun Ana Sözleşmesi'nin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 8. Maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan pay senetleri dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO:

TSKB GYO'nun Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 8. Maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. İmtiyazlı paylarla ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatının ilgili hükümleri saklıdır.

TSKB GYO'daki A ve B grubu imtiyazlı paylara sahip olan pay sahiplerine mevcut imtiyazlı payları karşılığında İş GYO'da imtiyazlı paylar veya eşdeğer imtiyazlar verilmeyecektir.

19.15. Birleşmeye taraf şirketlerde olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantılarının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO:

İş GYO'nun Genel Kurul toplantılarına ilişkin esaslar Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 21. Maddesi, "Toplantı Yeri ve Şekli" başlıklı 22. Maddesi, "Toplantıda Bakanlık Temsilcisi Bulunması" başlıklı 23. Maddesi, "Temsilci Tayini" başlıklı 24. Maddesi, "Oy Hakkı ve Oyların Kullanma Şekli" başlıklı 25. Maddesi ile şirketin 26 Mart 2013 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilmiş, 04 Nisan 2013 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde tescil edilerek Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 10 Nisan 2013 tarih ve 8297 sayılı nüshasında yayınlanan "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'nun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge"de belirlenmiştir.

MADDE 21 - GENEL KURUL TOPLANTILARI

Genel Kurul Olağan ve Olağanüstü olarak Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca toplanır ve karar alır. Olağan Genel Kurul, şirketin hesap devresinin sonundan itibaren 3 ay içinde ve Türk Ticaret Kanununun 409. maddesi hükmüne göre hazırlanacak gündemde belirlenen konuları görüşüp karara bağlar. Yönetim kurulu üyelerinin görevden alınmaları ve yenilerinin seçimi yılsonu finansal tablolarının müzakeresi maddesi ile ilgili sayılır. Olağanüstü Genel Kurul Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde veya Türk Ticaret Kanunu'nun 410. ve takip eden maddelerinde belirtilen nedenlerin ortaya çıkması halinde yapılır, Türk Ticaret Kanunu ile sermaye piyasası mevzuatı ve bu ana sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır.

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Türk Ticaret Kanunu'nun 438. maddesi saklı kalmak üzere gündemde bulunmayan hususlar gündeme alınamaz.

Şirketin Genel Kurullarında gündeme bağlılık ilkesine uyulmaksızın Kurulun görüşülmesini veya ortaklara duyurulmasını istediği hususların Genel Kurul gündemine alınması zorunludur.

Genel Kurul toplantılarına davet Sermaye Piyasası Kanunu'nun 29. Maddesinde belirtilen esaslar çerçevesinde yapılır.

Kayden izlenen paylar açısından Genel Kurul toplantısı tarihi ile sınırlı olarak pay devrinin yasaklanmasına ilişkin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır.

Genel Kurul toplantılarına Yönetim Kurulu Başkanı başkanlık eder. Onun yokluğunda bu görevi Yönetim Kurulu Başkan Vekili yapar. Başkan vekili de yoksa Yönetim Kurulundan mevcut olan üye toplantıya başkanlık eder. Genel Kurul toplantıları, "Genel Kurul iç yönergesi" hükümlerine göre yönetilir.

Varsa Murahhas üyelerle en az bir yönetim kurulu üyesinin ve bağımsız denetçinin Genel Kurul toplantısında hazır bulunmaları şarttır. Genel Kurul toplantı ve karar nisabı, Türk Ticaret Kanunu ile Sermaye Piyasası Kanunu'nun hükümlerine tabidir. Türk Ticaret Kanununun 421. maddesinin 5. fıkrası hükmi saklıdır.

MADDE 22 - TOPLANTI YERİ ve ŞEKLİ

Genel Kurul'un toplantı yeri şirket merkezidir. Ancak gerekli hallerde Yönetim Kurul'u Genel Kurul'u Şirket Merkezinin bulunduğu şehirdeki başka bir adreste veya başka bir şehirde toplantıya çağrılabilir.

Şirketin Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin Genel Kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik Genel Kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm Genel Kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Pay sahipleri veya temsilcilerinin yanı sıra, toplantıda görevli olanlar ile basın mensupları başta olmak üzere söz hakkı olmaksızın misafir sıfatıyla Genel Kurul toplantılarına katılım gösterebilecek kişiler Şirketin Genel Kurul çalışma esas ve usulleri hakkındaki iç yönergesi ile belirlenir.

MADDE 23 - TOPLANTIDA BAKANLIK TEMSİLCİSİ BULUNMASI

Genel Kurul toplantılarında Bakanlık temsilcisinin bulunması hususu Türk Ticaret Kanununun 407. maddesi ve ilgili mevzuata tabidir.

MADDE 24 - TEMSİLCİ TAYİNİ

Pay sahipleri kendilerini Genel Kurullarda Türk Ticaret Kanununun 427-431. madde hükümlerine göre temsil ettirebilirler. Sermaye Piyasası Kanunu'nun 30. Maddesi hükmü saklıdır.

Şirket Genel Kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

106
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek Genel Kurula katılırlar.

Genel Kurulda oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler.

MADDE 25 - OY HAKKI ve OYLARIN KULLANMA ŞEKLİ

Şirkette her 1 Kuruş itibari değer bir oy hakkı verir ve Genel Kurul toplantılarında pay sahipleri, Türk Ticaret Kanunun 434. maddesi uyarınca, sahip oldukları paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak oy kullanırlar. Genel Kurulda oy kullanılması hususunda Sermaye Piyasası Kurulu ve Türk Ticaret Kanunu düzenlemelerine uyulur.

Şirket Ana Sözleşmesi ve İç Yönerge metinleri şirketin internet sitesi (www.isgyo.com.tr) ve KAP'ın internet sitesi'nde (www.kap.gov.tr) mevcuttur.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO:

TSKB GYO'nun Genel Kurul toplantılarına ilişkin esaslar Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 20. Maddesi, "Toplantı Yeri ve Genel Kurul'a Çağrı" başlıklı 21. Maddesi, "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 22. Maddesi, "Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması" başlıklı 23. Maddesi, "Temsilci Tayini" başlıklı 24. Maddesi, "Oyların Kullanılma Şekli" başlıklı 25. Maddesi ile şirketin 25.03.2013 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilmiş, 03.04.2013 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde tescil edilerek Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 10.04.2013 tarih ve 8297 sayılı nüshasında yayınlanan "TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'nun Çalışma Esas ve Usûlleri Hakkında İç Yönerge"de belirlenmiştir.

GENEL KURUL TOPLANTILARI - MADDE 20:

Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel Kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, Genel Kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi Genel Kurulu toplantıya çağırabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 411. ve 416. maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, Genel Kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından, asgari unsurları belirlenecek olan bir iç yönerge hazırlar ve Genel Kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde Genel Kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü Genel Kurul, Türk Ticaret Kanunu ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü Genel Kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre

107
TİSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İS GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

hazırlar. Kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmihaber sahipleri pay defteri kayıtlarına göre belirlenir.

Kayden izlenen paylar açısından Genel Kurul toplantısı tarihi ile sınırlı olarak pay devrinin yasaklanmasına ilişkin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır.

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

Genel Kurul toplantılarına Yönetim Kurulu Başkanı başkanlık eder. Onun yokluğunda bu görevi Yönetim Kurulu Başkan Vekili yapar. Başkan Vekili de yoksa Başkan'ı Genel Kurul Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçer. Genel Kurul toplantıları, "Genel Kurul İç Yönergesi" hükümlerine göre yönetilir. Yönetim Kurulu'nda murahhas üyeler varsa, murahhas üyelerle en az bir Yönetim Kurulu Üyesinin Genel Kurul toplantısında hazır bulunmaları şarttır.

TOPLANTI YERİ VE GENEL KURUL'A ÇAĞRI - MADDE 21:

Genel Kurul toplantıları, Şirket'in merkezinin bulunduğu mülki idare birimi sınırları içinde yapılır. Şirket merkezinin bulunduğu yerde toplantının hangi adreste yapılacağını belirleme yetkisi ile toplantının, Şirket merkezinin bulunduğu mülki idare birimi sınırları dışındaki başka bir yerde veya yurt dışında yapılabilmesini belirleme yetkisi toplantı çağrısı yapanlara aittir.

Genel Kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleriyle önceden şirkete pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine, toplantı günü ile gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazeteler, tadelî taahhütlü mektupla bildirilir. Sermaye piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır.

Genel Kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunu'nun 414 üncü maddesi; Genel Kurula katılacak pay sahipleri ile ilgili olarak ise Türk Ticaret Kanunu'nun 415 inci maddesi uygulanır.

GENEL KURUL TOPLANTISINA ELEKTRONİK ORTAMDA KATILIM - MADDE 22:

Şirketin Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin Genel Kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik Genel Kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm Genel Kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

TOPLANTIDA İLGİLİ BAKANLIK TEMSİLCİSİNİN BULUNMASI - MADDE 23:

Genel Kurul toplantılarında ilgili Bakanlık temsilcisinin katılımı hakkında Türk Ticaret Kanunu'nun 407 nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uygulanır. İlgili mevzuat hükümleri saklıdır.

108
T.C. GAYRİMENKUL
ORTAKLIĞI A.Ş.

İS GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

TEMSİLCİ TAYİNİ - MADDE 24:

Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, Genel Kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak Genel Kurula yollayabilir.

Yetki belgesinin şekli Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir.

Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kalmaz.

OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ - MADDE 25:

1 TL nominal değerli her bir pay, sahibine bir oy hakkı verir. Genel Kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından Gümrük ve Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan Genel Kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

Şirket Esas Sözleşmesi şirketin internet sitesi (www.tskbgyo.com.tr) ve KAP'ın internet sitesi'nde (www.kap.gov.tr) ve İç Yönerge metinleri KAP'ın internet sitesi'nde (www.kap.gov.tr) mevcuttur.

19.16. Birleşmeye taraf şirketlerin yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO:

İş GYO Ana Sözleşmesi'nin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 8. Maddesinde yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devrinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabi olacağı öngörülmüştür.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO:

TSKB GYO Esas Sözleşmesi'in "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 8. Maddesinde yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı paylar ile ilgili olarak Sermaye Piyasası mevzuatının ilgili hükümlerinin saklı olduğu belirtilmiştir.

19.17. Birleşmeye taraf şirketlerde payların devrine ilişkin esaslar:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO:

Ana Sözleşme'de pay devirlerinde Türk Ticaret Kanunu hükümlerine ve SPK Mevzuatı hükümlerine uyulacağı öngörülmüştür.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO:

Esas Sözleşme'de pay devirlerinde Türk Ticaret Kanunu hükümlerine ve SPK Mevzuatı hükümlerine uyulacağı öngörülmüştür.

19.18. Birleşmeye taraf şirketlerde sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

İş GYO'nun Ana Sözleşmesi'nde sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin yasanın gerektirdiğinden daha ağır bir koşul belirlenmemiştir.

189
İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB GYO'nun Esas Sözleşmesi'nde sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin yasanın gerektirdiğinden daha ağır bir koşul belirlenmemiştir.

20. BİRLEŞMEYE TARAF ŞİRKETLERİN ÖNEMLİ SÖZLEŞMELERİ

- a) Devralan sıfatıyla İş GYO: Yoktur.
- b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO: Yoktur.

21. BİRLEŞMEYE TARAF ŞİRKETLERİN FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

21.1. Birleşmeye taraf şirketlerin Kurul düzenlemeleri uyarınca karşılaştırmalı olarak hazırlanan işleme esas finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

Birleşmeye taraf İş GYO ile TSKB GYO'nun Kurul'un II-12.1 sayılı Tebliği kapsamında KGK tarafından yayımlanan TMS ve TFRS'na uygun olarak hazırlanan; sunum esasları Kurul'un 07.06.2013 tarih ve 20/670 sayılı Kararı ile belirlenip yine Kurul'un 07.06.2013 tarih ve 2013/19 sayılı Haftalık Bülteni ile ilan edilen ve bağımsız denetimden geçirilmiş, İş GYO tarafından ilgili mevzuat dahilinde 27.01.2017 tarihinde KAP'ta açıklanan ve TSKB GYO tarafından ilgili mevzuat dahilinde 26.01.2017 tarihinde KAP'ta açıklanan 01.01.2016 – 31.12.2016 faaliyet dönemine ait 31.12.2016 tarihli dönem konsolide finansal tabloları ve dipnotları www.kap.gov.tr ve şirketlerin www.isgyo.com.tr ve www.tskbgyo.com.tr adresindeki kurumsal internet sitelerinde yer almaktadır.

21.2. Birleşme işlemine esas finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, birleşmeye taraf şirketlerin ve/veya grubun finansal durumu veya ticari faaliyetleri üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir):

- a) Devralan sıfatıyla İş GYO
Yoktur.
- b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO
Yoktur.

21.3. Birleşme işlemine ilişkin proforma finansal bilgiler:

Aşağıdaki tabloda TSKB GYO'nun tüm aktif ve pasifi bir bütün halinde İş GYO'nun aktif ve pasifine ilave edilmiştir. Uzman Kuruluş Raporu'ndaki birleşme oranı dikkate alınarak ulaşılabacak yeni sermaye rakamı ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin muhasebeleştirilmesi ilke kararı kullanılarak hesaplanmıştır.

30.09.2017 tarihli değerlere ulaşılması için aşağıdaki varsayımlar dikkate alınmıştır.

Varsayımlar:

- Ayrılma hakkı bilinmediği için finansal tablo üzerinde olası etkileri belirtilmemiştir.
- Satışı yapılan üniteler (konut ve/veya ofis) için satış tahminleri kullanılmıştır.
- Yabancı para cinsinden olan gelirler ve krediler için kur varsayımları dikkate alınmıştır.
- Birleşmenin 30.09.2017 tarihine kadar tamamlanacağı varsayılmıştır.

İŞ GYO MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
110

İŞ GYO MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Proforma Finansal Tablo		30.09.2017
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar		694.507.627
Nakit ve nakit benzerleri		94.427.877
Ticari alacaklar		37.053.726
Diğer alacaklar		822.857
Stoklar		460.449.453
Peşin ödenmiş giderler		98.066.996
Diğer dönen varlıklar		3.686.279
Türev araçlar		439
Duran Varlıklar		5.118.671.384
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar		1.816.364
Diğer Alacaklar		135.775
Stoklar		694.601.300
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		4.259.680.744
Maddi duran varlıklar		29.580.736
Maddi olmayan duran varlıklar		608.654
Diğer duran varlıklar		132.247.811
TOPLAM VARLIKLAR		5.813.179.011
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		553.344.777
Kısa vadeli finansal borçlanmalar		76.584.057
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		165.456.512
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları		3.334.410
Ticari borçlar		38.254.752
Diğer borçlar		615.791
Ertelenmiş gelirler		249.152.265
Kısa vadeli karşılıklar		16.693.103
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		3.253.887
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.919.355.062
Uzun vadeli borçlanmalar		1.311.038.200
Diğer borçlar		36.387.397
Ertelenmiş gelirler		565.951.919
Uzun vadeli karşılıklar		5.977.546
ÖZKAYNAKLAR		3.340.479.172
TOPLAM KAYNAKLAR		5.813.179.011
Gelir Tablosu	01.01.2017-30.09.2017	
Hasılat		182.209.521
Satışların maliyeti (-)		(38.600.953)
Brüt Kar		143.608.568
Esas Faaliyet Karı		120.436.205
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		120.217.723
Vergi Öncesi Karı		49.983.984
Dönem Karı		49.983.984)

111

İS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

21.4. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

21.5. Birleşmeye taraf şirketlerin esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile işleme esas finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

İş GYO'nun Ana Sözleşmesi'nin "Karın Dağıtılması ve İhtiyat Akçesi" başlıklı 28. Maddesi aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir:

"MADDE 28 - KARIN DAĞITILMASI VE İHTİYAT AKÇESİ

Şirket kar dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra gerye kalan ve yıllık bilançoda görülen safı (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a) *Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca çıkarılmış sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.*

Birinci Temettü

b) *Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak mactrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'na saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.*

İkinci Temettü

c) *Safı kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı Genel Kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.*

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) *Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.*

e) *Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.*

f) *Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabılır.*

Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz. Türk Ticaret Kanununun 512. maddesi hükmü saklıdır."

112
İŞ KAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ KAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

İş GYO'nun internet sitesinde (www.isgyo.com.tr) yer alan kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir:

"İŞ GYO KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Yönetim Kurulunun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır.

Şirket Ana Sözleşmesinde, dağıtılabilir kârdan Sermaye Piyasası Kurulu'na saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

- Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
- Şirketin kârlılık durumunu

dikkate almak suretiyle dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Yönetim Kurulunun, Genel Kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi Genel Kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

Kar payı avansı dağıtım hususuna Şirket Ana Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir."

İş GYO Yönetim Kurulu tarafından 2016 yılı karının dağıtılmasına ilişkin Genel Kurul onayına sunulan teklif aşağıdaki gibidir

"Yönetim Kurulumuzun 24 Şubat 2017 tarihinde yapılan toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına ve Şirket Kar Dağıtım Politikasına uygun olarak hazırlanmış olan ekli kar dağıtım önerisinin ve kar dağıtım önerisi kapsamında gerçekleştirilecek nakit kar dağıtım işlemlerine 28.03.2017 tarihinde başlanması hususunun Ortaklar Olağan Genel Kurul toplantısında onaya sunulmasına oy birliği ile karar verilmiştir."

İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
113

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

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 KARI	412.752.809,14	147.413.264,32
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar	100.000	
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

Yönetim Kurulu'nun Genel Kurul'da onaylanan 2015 yılı dönem karının dağıtılmasına ilişkin önerisi doğrultusunda 52,2 milyon TL tutarında nakit, 104 milyon TL tutarında bedelsiz temettü dağıtılmıştır. Şirketin sermayesi bedelsiz temettü dağıtımı kapsamında 746 mn TL'den 850 mn TL'ye çıkarılmıştır.

1.	Ödenmiş/Cıkarılmış Sermaye		746.000.000
2.	Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		33.036.628,30
	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	555.932.867,00	131.452.191,42
4.	Vergiler	0,00	0,00
5.	Net Dönem Karı	555.932.867,00	131.452.191,42
6.	Geçmiş Yıllar Zararları	0,00	0,00
7.	Genel Kanuni Yedek Akçe	6.572.609,57	6.572.609,57
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI	549.360.257,43	124.879.581,85
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar	0,00	
10.	Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Karı	549.360.257,43	
11.	Ortaklara Birinci Kar Payı	106.300.000,00	
	- Nakit	2.300.000,00	
	- Bedelsiz	104.000.000,00	
	- Toplam	106.300.000,00	
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	14.920.000,00	
16.	Genel Kanuni Yedek Akçe	1.492.000,00	
17.	Statü Yedekleri	0,00	
18.	Özel Yedekler	0,00	
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	426.648.257,43	2.167.581,85
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		35.000.000,00
	- Geçmiş Yıl Karı		0,00
	- Olağanüstü Yedekler		35.000.000,00
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		0,00

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

TSKB GYO'nun Esas Sözleşmesi'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçe" başlıklı 29. Maddesi aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir:

"KARIN DAĞITIMI VE YEDEK AKÇE - MADDE 29:

Şirket kar dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tesbit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İS GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı Genel Kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519 maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır."

TSKB GYO'nun internet sitesinde (www.tskggyo.com.tr) yer alan kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir:

"TSKB GYO – KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimizin kar dağıtımına ilişkin esaslar Esas Sözleşme'nin 29. Maddesinde düzenlenmiştir.

Şirket kar dağıtımını ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tesbit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı Genel Kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519 maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettül ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettül ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır.

Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık karın ortaklara ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır.

Şirket Esas Sözleşmesinin hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu 512. maddesi hükmü saklıdır. Nakit kar payı dağıtımı, en geç kar dağıtım kararının alındığı Genel Kurul toplantı tarihini izleyen ikinci ayın sonuna kadar yapılır. Kaydi pay şeklindeki kar payı dağıtımı ise yasal izinleri takiben gerçekleştirilir.

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince bağımsız yönetim kurulu üyelerine kar payı ödemesi yapılmaz.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kar dağıtım tekliflerinde,

- Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve

- Şirketin karlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabılır karın en az Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda nakit olarak veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması

esaslarına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

Yenilenen "Kar Dağıtım Politikası", 28 Şubat 2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısında onaylanarak yürürlüğe girmiştir."

TSKB GYO Yönetim Kurulu tarafından 2016 yılı karının dağıtılmasına ilişkin Genel Kurul onayına sunulan teklif aşağıdaki gibidir:

"Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 Kâr Payı Tebliği ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kar dağıtımına ilişkin olarak aldığı kararlar uyarınca, Şirketimizin 2016 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre dağıtılabılır herhangi bir kar oluşmaması nedeniyle kar dağıtımı yapılmaması hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmasına oy birliği ile karar verilmiştir. Kar Dağıtım Tablosu ekte yer almaktadır."

117
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

1.	Ödenmiş/Cıkarılmış Sermaye		150.000.000
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		152.670,00
	Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Yoktur
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Karı/Zararı	-26.645.069,75	-44.975.503,36
4.	Ödenecek Vergiler (-)	0,00	0,00
5.	Net Dönem Karı / Zararı (=)	-26.645.069,75	-44.975.503,36
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	-79.062.537,95
7.	Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	0,00	0,00
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI	0,00	0,00
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	10.000,00	10.000,00
10.	Birinci temettütünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem karı	0,00	0,00
11.	Ortaklara Birinci Kar Payı	0,00	0,00
	- Nakit	0,00	0,00
	- Bedelsiz	0,00	0,00
	- Toplam	0,00	0,00
12.	İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kar Payı	0,00	0,00
13.	Yönetim kurulu üyelerine, çalışanlara vb.'e kar payı	0,00	0,00
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan kar payı	0,00	0,00
15.	Ortaklara İkinci kar payı	0,00	0,00
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	0,00
17.	Statü Yedekleri	0,00	0,00
18.	Özel Yedekler	0,00	0,00
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	0,00	0,00
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00
	- Geçmiş Yıl Karı		
	- Olağanüstü Yedekler		
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		

TSKB GYO Yönetim Kurulu tarafından 2015 yılı karının dağıtılmasına ilişkin Genel Kurul onayına sunulan teklif aşağıdaki gibidir:

"Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 Kâr Payı Tebliği ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kar dağıtımına ilişkin olarak aldığı kararlar uyarınca, Şirketimizin 2015 yılı faaliyetlerinden Vergi Usul Kanunu esaslarına göre dağıtılabilir herhangi bir kar oluşmaması nedeniyle kar dağıtımı yapılmaması hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmasına oy birliği ile karar verilmiştir. Kar Dağıtım Tablosu ekte yer almaktadır."

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

1.	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		150.000.000
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		152.670,00
	Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Yoktur
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Karı/Zararı	9.036.381,00	-26.247.286,06
4.	Ödenecek Vergiler (-)	0,00	0,00
5.	Net Dönem Karı / Zararı (=)	9.036.381,00	-26.247.286,06
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	-52.760.818,96
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	0,00	0,00
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	9.036.381,00	-79.008.105,02
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	
10.	Birinci temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem karı	9.036.381,00	
11.	Ortaklara Birinci Temettü	0,00	
	- Nakit		
	- Bedelsiz		
	- Toplam		
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	
13.	Yönetim kurulu üyelerine, çalışanlara vb.'e temettü	0,00	
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0,00	
15.	Ortaklara İkinci Temettü	0,00	
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00	
17.	Statü Yedekleri	0,00	0,00
18.	Özel Yedekler	0,00	0,00
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	9.036.381,00	0,00
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00
	- Geçmiş Yıl Karı		
	- Olağanüstü Yedekler		
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		

21.6. Son 12 ayda birleşmeye taraf şirketlerin ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri:

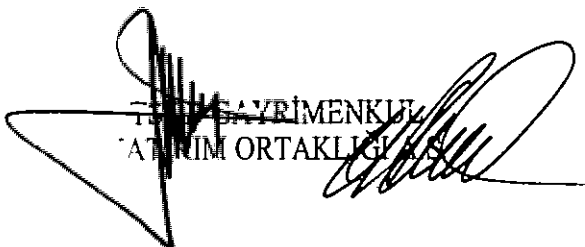
Yoktur.

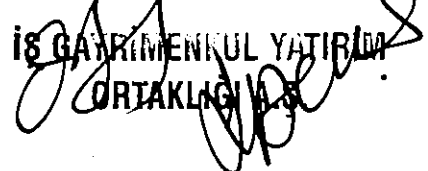
TSİS GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İS GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

21.7.Birleşme işlemi sonrası açılış bilançosu:

Açılış Bilançosu	31.12.2016
VARLIKLAR	
Dönen Varlıklar	336.369.165
Nakit ve nakit benzerleri	136.234.900
Ticari alacaklar	29.852.970
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>322.311</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>29.530.659</i>
Diğer alacaklar	1.211.817
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>1.211.817</i>
Stoklar	91.612.134
Peşin ödenmiş giderler	74.485.155
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	<i>2.716.668</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	<i>71.768.487</i>
Diğer dönen varlıklar	2.971.623
Türev araçlar	566
Duran Varlıklar	4.988.305.335
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	1.566.972
Diğer Alacaklar	135.775
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>135.775</i>
Stoklar	715.506.230
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.131.546.494
Maddi duran varlıklar	28.992.161
Maddi olmayan duran varlıklar	486.005
Diğer duran varlıklar	110.071.698
TOPLAM VARLIKLAR	5.324.674.500
KAYNAKLAR	
Kısa Vadeli Yükümlülükler	269.704.580
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	66.855.656
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	<i>-</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	<i>66.855.656</i>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	134.397.755
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	<i>108.715.452</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	<i>25.682.303</i>
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları	10.915.156
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>	<i>10.915.156</i>
Ticari borçlar	35.036.808
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	<i>5.600.231</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>29.436.577</i>
Diğer borçlar	622.898
Ertelenmiş gelirler	6.311.704
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	<i>660.831</i>


İSMAİL GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İSMAİL GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Açılış Bilançosu	31.12.2016
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	5.650.873
Kısa vadeli karşılıklar	12.873.089
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	459.533
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12.413.556
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	2.691.514
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.700.724.732
Uzun vadeli borçlanmalar	1.081.155.958
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	542.503.819
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	538.652.139
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	696.326
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>	696.326
Diğer borçlar	36.353.000
Ertelenmiş gelirler	577.681.090
Uzun vadeli karşılıklar	4.838.358
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	1.327.007
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	3.511.351
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	-
ÖZKAYNAKLAR	3.354.245.188
Ödenmiş sermaye	897.268.883
Sermaye düzeltme farkları	240.146.090
Pay ihraç primleri	1.017.121
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	24.349.762
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>	24.226.634
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>	123.128
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	36.457.952
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	171.542.120
Geçmiş yıllar karları	1.589.596.928
Net dönem karı	393.866.332
TOPLAM KAYNAKLAR	5.324.674.500

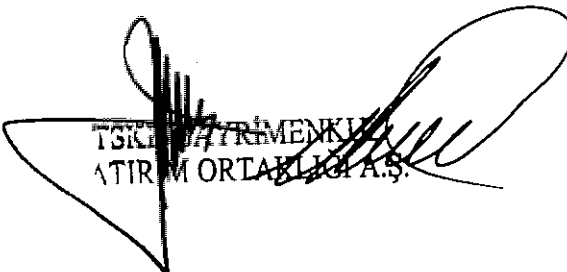
22. BİRLEŞME İŞLEMİ HAKKINDA BİLGİ

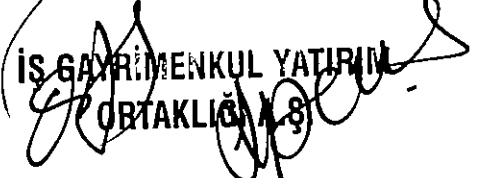
22.1. Yönetim organı kararları

a) Devralan sıfatıyla İş GYO

İş GYO'nun birleşme işlemine ilişkin, 18.04.2017 tarih ve 835 sayılı kararı aşağıda yer almaktadır.

"1. Kıra gelirlerimizin artırılması ve portföyümüzün çeşitlendirilmesine yönelik yatırım stratejimiz doğrultusunda ve iki gayrimenkul yatırım ortaklığının birleşmesi sonucu yaratılacak sinerji dikkate alınarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") izni ve Genel Kurul'un onayına tabi olmak üzere,


TSKİ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 134'üncü ve devamı ilgili maddeleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18, 19 ve 20'nci maddeleri ile birleşme işlemine taraf şirketlerin 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na ("SPKn") tabi şirketler olması ve paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de ("Borsa İstanbul") işlem görüyor olması nedeniyle SPKn'nun 23 ve 24'üncü maddeleri ve ilgili sair hükümleri ile SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği ve II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği ve diğer ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin tüm aktif ve pasif malvarlığı unsurlarının bir bütün halinde Şirketimiz tarafından devralınması suretiyle, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz bünyesinde birleşilmesine;

2. İlgili mevzuat hükümleri çerçevesinde TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Şirketimiz tarafından devralınması suretiyle TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile birleşilmesi işleminde ve söz konusu birleşme işlemine ilişkin yapılacak hesaplamalarda, hem devralan sıfatıyla Şirketimizin ve hem de devrolunan sıfatıyla TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, SPKn'na tabi şirketler olması ve paylarının Borsa İstanbul'da işlem görüyor olması nedeniyle, SPK'nın II-14.1 sayılı Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanan ve bağımsız denetimden geçirilmiş, Şirketimiz tarafından ilgili mevzuat dahilinde 27.01.2017 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") açıklanan 01.01.2016-31.12.2016 faaliyet dönemine ait 31.12.2016 tarihli yıllık finansal tablolarının ve dipnotlarının esas alınmasına;
3. İlgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Şirketimiz tarafından devralınması suretiyle TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile birleşilmesi işleminde, birleşme oranının, değişim oranının ve bunlarla uyumlu bir şekilde birleşme işlemi nedeniyle yapılacak sermaye artırım tutarının ve söz konusu sermaye artırım sonucunda ihraç edilecek Şirketimiz paylarından Şirketimize devrolacak TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin pay sahiplerine tahsis edilecek pay adetlerinin, ilgili mevzuat hükümlerine uygun adil ve makul bir yaklaşımla tespitinde, her iki şirketin de SPKn'na tabi olması ve paylarının Borsa İstanbul'da işlem görüyor olması nedeniyle, söz konusu hesaplamalarda SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin "Uzman Kuruluş Görüşü" başlığını taşıyan 7'nci maddesine uygun olarak hazırlanacak Uzman Kuruluş Raporu'nun esas alınmasına, birleşme işlemi kapsamında hazırlanacak birleşme sözleşmesi, birleşme raporu ve duyuru metni ile sair belgelerde de söz konusu Uzman Kuruluş Raporu'nun esas alınmasına;
4. Türk Ticaret Kanunu'nun 145 ve 147'nci maddeleri uyarınca, birleşme sözleşmesi ve birleşme raporunun hazırlanmasına;
5. Türk Ticaret Kanunu'nun 149'uncu maddesi ve ilgili sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca, gerekli tüm belgelerin hazırlanmasını takiben inceleme hakkı için gerekli ilanların yapılmasına;

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

6. İlgili mevzuat hükümleri çerçevesinde TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Şirketimiz tarafından devralınması suretiyle TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile birleşilmesi işleminde, Şirketimizin SPKn'na tabi olması ve paylarının Borsa İstanbul'da işlem görüyor olması nedeniyle, SPKn'nun "Ayrılma Hakkı" başlıklı 24'üncü maddesi ve SPK'nın II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlıklı 9'uncu maddesi kapsamında, söz konusu birleşme işleminin onaylanacağı Genel Kurul toplantısına katılarak olumsuz oy kullanacak ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işletecek pay sahiplerimizin veya temsilcilerinin, paylarını Şirketimize satarak ortaklıktan ayrılma hakkına sahip oldukları konusunda sermaye piyasası mevzuatında öngörülen kamuyu aydınlatma yükümlülüklerine uygun olarak, işbu Yönetim Kurulu kararı tarihi itibarıyla KAP'ta bilgilendirilmelerine;
7. Yukarıda 6'ncı maddede belirtilen ayrılma hakkının kullanılmasında, SPKn'nun "Ayrılma Hakkı" başlığını taşıyan 24'üncü maddesi ve SPK'nın II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin "Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı" başlıklı 10'uncu maddesi hükümleri dahilinde, Şirketimizin toplam 1 TL (Bir Türk Lirası) nominal değerli 100 adet payına tekabül eden ayrılma hakkı kullanım fiyatının, Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından birleşme işlemine ilişkin görüşmelere başlanılması kararının ilk defa kamuya açıklandığı 18 Kasım 2016 tarihinden önceki, ilgili karar Borsa İstanbul ikinci seans kapanışından sonra kamuya duyurulduğu için 18 Kasım 2016 da dahil olmak üzere, otuz günlük dönem içinde (20.10.2016-18.11.2016 dönemi), Borsa İstanbul'da oluşan düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması alınarak hesaplanan fiyata, 23 Mart 2017 tarihli olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar uyarınca dağıtılan nakit kar payı çerçevesinde Borsa İstanbul tarafından yapılan fiyat ayarlaması uygulanarak hesaplanan 1,4741 TL olarak belirlenmesine, söz konusu ayrılma hakkı kullanım fiyatının 23 Mart 2017 tarihli olağan Genel Kurul toplantısında alınan kar payının bedelsiz pay şeklinde dağıtılması kararı çerçevesinde, bedelsiz pay ihraç ve dağıtım işlemleri kapsamında Borsa İstanbul tarafından yapılacak fiyat ayarlaması uygulanarak yeniden hesaplanmasına, güncellenmesine ve kamuya duyurulmasına;
8. SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği hükümlerine uygun olarak, bahsi geçen tebliğ ekinde (EK/1) belirtilen gerekli bilgi ve belgelerle birlikte SPK'ya ve gerekmesi halinde diğer resmi kurumlara başvuruda bulunulmasına;
9. Gerekli iş ve işlemlerin ifası ile gerekli izinlerin temini için Şirket yönetiminin yetkili ve görevli kılınmasına;
10. SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği uyarınca birleşme işlemi kapsamında gerekli uzman kuruluş görüşlerinin sağlanması ve II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin "Uzman Kuruluş Görüşü" başlığını taşıyan 7'nci maddesine uygun olarak Uzman Kuruluş Raporu'nun hazırlanması için DRT Kurumsal Finans Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'nin (Deloitte) görevlendirilmesine

karar verildi.

123

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

b) Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO

TSKB GYO'nun birleşme işlemine ilişkin, 18.04.2017 tarih ve 387 sayılı kararı aşağıda yer almaktadır.

- “1. İki gayrimenkul yatırım ortaklığının birleşmesi sonucu pay sahipleri için yaratılacak sinerji dikkate alınarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun (“SPK”) izni ve Genel Kurul'un onayına tabi olmak üzere, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 134'üncü ve devamı ilgili maddeleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18, 19 ve 20'nci maddeleri ile birleşme işlemine taraf şirketlerin 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na (“SPKn”) tabi şirketler olması ve paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de (“Borsa İstanbul”) işlem görüyor olması nedeniyle SPKn'nun 23 ve 24'üncü maddeleri ve ilgili sair hükümleri ile SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği ve II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği ve diğer ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, Şirketimizin tüm aktif ve pasif malvarlığı unsurlarının bir bütün halinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devralınması suretiyle, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile birleşmesine;
2. İlgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Şirketimizin tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devralınması suretiyle İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile birleşilmesi işleminde ve söz konusu birleşme işlemine ilişkin yapılacak hesaplamalarda, hem devrolunan sıfatıyla Şirketimizin ve hem de devralan sıfatıyla İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, SPKn'na tabi şirketler olması ve paylarının Borsa İstanbul'da işlem görüyor olması nedeniyle, SPK'nın II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanan ve bağımsız denetimden geçirilmiş, Şirketimiz tarafından ilgili mevzuat dahilinde 26.01.2017 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (“KAP”) açıklanan 01.01.2016-31.12.2016 faaliyet dönemine ait 31.12.2016 tarihli yıllık finansal tablolarının ve dipnotlarının esas alınmasına;
3. İlgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, Şirketimizin tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devralınması suretiyle İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile birleşilmesi işleminde, birleşme oranının, değişim oranının ve bunlarla uyumlu bir şekilde birleşme işlemi nedeniyle İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de gerçekleştirilecek sermaye artırım tutarının ve söz konusu sermaye artırımı sonucunda İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından ihraç edilecek paylardan Şirketimizin pay sahiplerine tahsis edilecek pay adetlerinin, ilgili mevzuat hükümlerine uygun adil ve makul bir yaklaşımla tespitinde, her iki şirketin de SPKn'na tabi olması ve paylarının Borsa İstanbul'da işlem görüyor olması nedeniyle, söz konusu hesaplamalarda SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin “Uzman Kuruluş Görüşü” başlığını taşıyan 7'nci maddesine uygun olarak hazırlanacak Uzman Kuruluş Raporu'nun esas alınmasına, birleşme işlemi kapsamında hazırlanacak birleşme sözleşmesi, birleşme raporu ve duyuru metni ile sair belgelerde de söz konusu Uzman Kuruluş Raporu'nun esas alınmasına;
4. Türk Ticaret Kanunu'nun 145 ve 147'nci maddeleri uyarınca, birleşme sözleşmesi ve birleşme raporunun hazırlanmasına;
5. Türk Ticaret Kanunu'nun 149'uncu maddesi ve ilgili sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca gerekli tüm belgelerin hazırlanmasını takiben inceleme hakkı için gerekli ilanların yapılmasına;
6. İlgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Şirketimizin tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devralınması suretiyle İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile birleşilmesi işleminde, Şirketimizin SPKn'na tabi olması ve paylarının Borsa

TSKB GYO
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

İstanbul'da işlem görüyor olması nedeniyle, SPKn'nun "Ayrılma Hakkı" başlıklı 24'üncü maddesi ve SPK'nın II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlıklı 9'uncu maddesi kapsamında, söz konusu birleşme işleminin onaya sunulacağı Olağanüstü Genel Kurul toplantısına katılarak olumsuz oy kullanacak ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işletecek pay sahiplerimizin veya temsilcilerinin, paylarını Şirketimize satarak ortaklıktan ayrılma hakkına sahip oldukları konusunda sermaye piyasası mevzuatında öngörülen kamuyu aydınlatma yükümlülüklerine uygun olarak, işbu Yönetim Kurulu kararı tarihi itibarıyla KAP'ta bilgilendirilmelerine;

7. Yukarıda 6'ncı maddede belirtilen ayrılma hakkının kullanılmasında, SPKn'nun "Ayrılma Hakkı" başlığını taşıyan 24'üncü maddesi ve SPK'nın II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin "Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı" başlıklı 10'uncu maddesi hükümleri dahilinde, Şirketimizin 1,00 Türk Lirası itibari değerli beher payı için ayrılma hakkı kullanım fiyatının, Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından birleşme işlemine ilişkin görüşmelere başlanması kararının ilk defa kamuya açıklandığı 18 Kasım 2016 tarihinden önceki, ilgili karar Borsa İstanbul ikinci seans kapanışından sonra kamuya duyurulduğu için 18 Kasım 2016 da dahil olmak üzere, otuz günlük dönem içinde (20.10.2016-18.11.2016 dönemi), Borsa İstanbul'da oluşan düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması alınarak hesaplanan 0,6488 TL olarak belirlenmesine;
8. II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği hükümlerine uygun olarak, bahsi geçen tebliğ ekinde (EK/1) belirtilen gerekli bilgi ve belgelerle birlikte SPK'ya ve gerekmesi halinde diğer resmi kurumlara başvuruda bulunulmasına;
9. Gerekli iş ve işlemlerin ifası ile gerekli izinlerin temini için Şirket yönetiminin yetkili ve görevli kılınmasına;
10. II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği uyarınca birleşme işlemi kapsamında gerekli uzman kuruluş görüşlerinin sağlanması ve II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin "Uzman Kuruluş Görüşü" başlığını taşıyan 7'nci maddesine uygun olarak Uzman Kuruluş Raporu'nun hazırlanması için DRT Kurumsal Finans Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. 'nin (Deloitte) görevlendirilmesine

oybirliği ile karar vermiştir."

22.2. İşlemin niteliği

Yukarıda 22.1. maddede belirtilen birleşme işlemine taraf şirketlerin yönetim kurulları tarafından alınan 18.04.2017 tarihli kararlarda da ayrıntılı olarak belirtilmiş olduğu gibi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun izni ve Genel Kurul'un onayına tabi tabi olmak üzere; birleşmeye taraf şirketlerin, Türk Ticaret Kanunu'nun 134 ve devamı ilgili maddeleri, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18, 19 ve 20'nci maddeleri ile birleşme işlemine taraf her iki şirketin de Sermaye Piyasası Kanunu'na tabi şirketler olması ve paylarının Borsa'da halka arz edilmiş ve işlem görüyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23 ve 24'üncü maddeleri ile ilgili sair hükümleri ve Kurul'un 28.12.2013 tarih ve 28865 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Birleşme ve Bölünme Tebliği" (II-23.2) ve Kurul'un 24.12.2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1) ve ilgili diğer mevzuat hükümleri dahilinde, tüm aktif ve pasif malvarlığı unsurlarının bir bütün olarak İş GYO tarafından devralması suretiyle, İş GYO bünyesinde birleşmesi.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

22.3. İşlemin koşulları

Sermaye Piyasası Kanunu'nun "Ayrılma Hakkı" başlığını taşıyan 24'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1)'nin "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesi hükümleri dahilinde, her bir şirkette pay sahibi olan pay sahipleri, paylarının bulunduğu şirketin birleşme işleminin onaylanacağı Genel Kurul toplantısına katılarak olumsuz oy kullanacak ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleterek, paylarını pay sahibi bulundukları şirkete göre İş GYO'ya veya TSKB GYO'ya satarak ortaklıktan ayrılma hakkına sahip olacaklardır.

Birleşme işleminin onaya sunulacağı Genel Kurul toplantısını takiben, söz konusu Genel Kurul toplantısında olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini Genel Kurul toplantı tutanağına işleyen pay sahibinin, ayrılma hakkı kullanım süresi dahilinde Birleşmeye Taraf Şirketler tarafından münhasıran bu süreci yönetmek üzere ayrılma hakkı kullanımı için yetkilendirilen aracı kuruma, belirlenen ve kamuya açıklanan usullere uygun şekilde talepte bulunması üzerine, ayrılma hakkının kullanılması durumunda; Sermaye Piyasası Kanunu'nun "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1)'nin "Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı" başlığını taşıyan 10'uncu maddesi hükümleri dahilinde;

-İş GYO'nun toplam 1,00-TL (Bir Türk Lirası) nominal değerli 100 adet payına tekabül eden ayrılma hakkı kullanım fiyatı, söz konusu birleşme işlemine ilişkin görüşmelere başlanılmasına istinaden İş GYO Yönetim Kurulu tarafından alınan kararın ilk defa kamuya açıklandığı 18.11.2016 tarihinden önceki, ilgili karar Borsa 2.seans kapanışından sonra kamuya duyurulduğu için açıklanan tarih dahil olmak üzere, otuz günlük dönem içinde (20.10.2016-18.11.2016 dönemi) Borsa'da oluşan "düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması" alınarak hesaplanan fiyata, 23 Mart 2017 tarihli İş GYO olağan genel kurul toplantısında alınan karar uyarınca dağıtılan nakit kar payı ve kar payının bedelsiz pay şeklinde dağıtılması kararı çerçevesinde, Borsa İstanbul tarafından yapılan fiyat ayarlaması uygulanarak hesaplanan 1,3713 TL;

-TSKB GYO'nun 1,00 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerli beher payı için ayrılma hakkı kullanım fiyatı, söz konusu birleşme işlemine ilişkin görüşmelere başlanılmasına istinaden TSKB GYO Yönetim Kurulu tarafından alınan kararın ilk defa kamuya açıklandığı 18.11.2016 tarihinden önceki, ilgili karar Borsa 2. Seans kapanışından sonra kamuya duyurulduğu için açıklanan tarih dahil olmak üzere, otuz günlük dönem içinde (20.10.2016-18.11.2016 dönemi) Borsa'da oluşan "düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması" alınarak hesaplanan 0,6488 TL olacaktır.

Ayrılma hakkı kullanılmasına birleşme işleminin onaya sunulacağı Genel Kurul tarihinden itibaren en geç 6 (altı) iş günü içinde başlanacak olup ayrılma hakkı kullanım süresi 10 (on) iş günü olacaktır.

Ayrılma hakkının aracı olan kurum vasıtasıyla kullanılması zorunludur. Ayrılma hakkını kullanacak pay sahipleri ayrılma hakkına konu payları, ortaklık adına alım işlemlerini gerçekleştiren aracı kuruma, kamuya açıklanan ayrılma hakkının kullanım sürecine ilişkin ilan edilen çerçevede ve genel hükümler doğrultusunda teslim ederek satışı gerçekleştirir. Ayrılma hakkını kullanmak için aracı kuruma başvuran pay sahiplerine pay bedelleri en geç satışı takip eden iş günü ödenir.

Ayrılma hakkını kullanmak isteyen pay sahipleri, bu hakkı grup ayırımına bakılmaksızın sahip oldukları payların tamamı için kullanmak zorundadır.

İşbu Duyuru Metni'nin hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla, Birleşmeye Taraf Şirketlerin yönetim kurulları tarafından, ayrılma hakkı kullanımları sonucunda Birleşmeye Taraf Şirketlerin katılmak zorunda kalabileceği toplam maliyet ve/veya birleşme işleminin onaylanacağı Genel Kurul toplantısında olumsuz oy

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

kullanıp muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerinin toplam paylarının (oy haklarını) çıkarılmış sermayeye oranına ilişkin olarak ayrı ayrı üst sınır getirilmemiştir.

Birleşme işlemine ilişkin bir koşul bulunmamaktadır.

22.4. Öngörülen aşamalar

Birleşme işlemine ilişkin öngörülen aşamalar kronolojik sıra ile aşağıda verilmektedir;

Birleşme ile ilgili kamuyu aydınlatma belgelerinin kamuya açıklanması

1. Kurul'un 28.12.2013 tarih ve 28865 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Birleşme ve Bölünme Tebliği" (II-23.2)'nin "Kamunun aydınlatılması" başlığını taşıyan 8. Maddesi uyarınca ve Türk Ticaret Kanunu'nun "İnceleme Hakkı" başlıklı 149. Maddesi çerçevesinde, birleşme işleminin onaylanacağı Genel Kurul tarihinden en az 30 gün önce,
 - Kurul tarafından onaylanan Birleşme Duyuru Metni,
 - Birleşme Sözleşmesi,
 - Birleşme Raporu
 - Uzman Kuruluş Raporu
 - Son üç yıllık finansal raporlar,
 - Son üç yıllık faaliyet raporları,
 - Son üç yıllık bağımsız denetim raporları,
 - Ara dönem finansal raporları ve
 - Birleşme sonrası tahmini açılış bilançosu

İş GYO'nun

İş Kuleleri Kule:2 Kat:10-11 Levent, 34330 Beşiktaş/İstanbul adresindeki şirket merkezinde, www.isgyo.com.tr adresli internet sitesinde ve

TSKB GYO'nun

Ömer Avni Mah. Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sok. No:1 Fındıklı, Beyoğlu/İstanbul adresindeki şirket merkezinde,

www.tskggyo.com.tr adresli internet sitesinde ve

KAP'da kamuya açıklanarak pay sahipleri ve diğer ilgililerin incelemesine sunulacaktır.

Bununla birlikte, Kurul tarafından onaylanan "Birleşme Duyuru Metni" Kurul tarafından onaylandığı gün KAP'da ve birleşmeye taraf şirketlerin kurumsal internet sitelerinde (www.isgyo.com.tr ve www.tskggyo.com.tr) yayımlanmak suretiyle kamuya duyurulacaktır.

2. Birleşmeye taraf şirketler, yukarıda 1'inci maddede anılan belgelerin nereye tevdi edildiklerini ve nerelerde incelemeye hazır tutulduklarını tevdiden en az üç iş günü önce Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile kurumsal internet sitelerinde (www.isgyo.com.tr ve www.tskggyo.com.tr) yayımlanmak suretiyle ilan edeceklerdir.

Birleşme işleminin, birleşmeye taraf şirketlerin Genel Kurullarının onayına sunulması

3. Birleşme işlemi, birleşme sözleşmesi, birleşmeye taraf şirketlerin Genel Kurulları tarafından birleşmenin onaylanması ve yürürlükteki mevzuat dahilinde Genel Kurul toplantısı gündeminde bulunacak sair husus, birleşmeye taraf şirketlerin Genel Kurullarında pay sahiplerinin onayına sunulacak ve birleşme işlemi ile ilgili olarak detaylı bilgilendirme yapılacaktır.

Ayrılma hakkının kullandırılması ve ayrılma hakkı bedellerinin ödenmesi

127
TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

4. Sermaye Piyasası Kanunu'nun "Ayrılma Hakkı" başlığını taşıyan 24'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1)'nin "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesi hükümleri dahilinde, her bir şirkette pay sahibi olan pay sahipleri, paylarının bulunduğu şirketin birleşme işleminin onaylanacağı Genel Kurul toplantısında katılarak olumsuz oy kullanacak ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleterek, paylarını pay sahibi bulundukları şirkete göre İş GYO'ya veya TSKB GYO'ya satarak ortaklıktan ayrılma hakkına sahip olacaklardır.

Birleşme işleminin onaya sunulacağı Genel Kurul toplantısını takiben, söz konusu Genel Kurul toplantısında olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini Genel Kurul toplantı tutanağına işleyen pay sahibinin, ayrılma hakkı kullanım süresi dahilinde Birleşmeye Taraf Şirketler tarafından münhasırın bu süreci yönetmek üzere ayrılma hakkı kullanımı için yetkilendirilen aracı kuruma, belirlenen ve kamuya açıklanan usullere uygun şekilde talepte bulunması üzerine, ayrılma hakkının kullanılması durumunda; Sermaye Piyasası Kanunu'nun "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1)'nin "Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı" başlığını taşıyan 10'uncu maddesi hükümleri dahilinde;

-İş GYO'nun toplam 1,00-TL (Bir Türk Lirası) nominal değerli 100 adet payına tekabül eden ayrılma hakkı kullanım fiyatı, söz konusu birleşme işlemine ilişkin görüşmelere başlanılmasına istinaden İş GYO Yönetim Kurulu tarafından alınan kararın ilk defa kamuya açıklandığı 18.11.2016 tarihinden önceki, ilgili karar Borsa 2.seans kapanışından sonra kamuya duyurulduğu için açıklanan tarih dahil olmak üzere, otuz günlük dönem içinde (20.10.2016-18.11.2016 dönemi) Borsa'da oluşan "düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması" alınarak hesaplanan fiyata, 23 Mart 2017 tarihli İş GYO olağan genel kurul toplantısında alınan karar uyarınca dağıtılan nakit kar payı ve kar payının bedelsiz pay şeklinde dağıtılması kararı çerçevesinde, Borsa İstanbul tarafından yapılan fiyat ayarlaması uygulanarak hesaplanan 1,3713 TL;

-TSKB GYO'nun 1,00 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerli beher payı için ayrılma hakkı kullanım fiyatı, söz konusu birleşme işlemine ilişkin görüşmelere başlanılmasına istinaden TSKB GYO Yönetim Kurulu tarafından alınan kararın ilk defa kamuya açıklandığı 18.11.2016 tarihinden önceki, ilgili karar Borsa 2. Seans kapanışından sonra kamuya duyurulduğu için açıklanan tarih dahil olmak üzere, otuz günlük dönem içinde (20.10.2016-18.11.2016 dönemi) Borsa'da oluşan "düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması" alınarak hesaplanan 0,6488 TL olacaktır.

olacaktır.

Ayrılma hakkı kullandırılmasına birleşme işleminin onaya sunulacağı Genel Kurul tarihinden itibaren en geç 6 (altı) iş günü içinde başlanacak olup ayrılma hakkı kullanım süresi 10 (on) iş günü olacaktır. Ayrılma hakkının aracı olan kurum vasıtasıyla kullandırılması zorunludur. Ayrılma hakkını kullanacak pay sahipleri ayrılma hakkına konu payları, ortaklık adına alım işlemlerini gerçekleştiren aracı kuruma, kamuya açıklanan ayrılma hakkının kullanım sürecine ilişkin ilan edilen çerçevede ve genel hükümler doğrultusunda teslim ederek satışı gerçekleştirir. Ayrılma hakkını kullanmak için aracı kuruma başvuran pay sahiplerine pay bedelleri en geç satışı takip eden iş günü ödenir. Ayrılma hakkını kullanmak isteyen pay sahipleri, bu hakkı grup ayırımına bakılmaksızın sahip oldukları payların tamamı için kullanmak zorundadır.

Birleşme işleminin tescil ve ilan edilmesi ile bildirimlerin yapılması

5. Birleşme işleminin onayına ilişkin Genel Kurul toplantıları ve ayrılma hakkı kullanımından sonra birleşme işleminin tescili ile ilgili gerekli başvurular yapılacak ve birleşme işlemi tescil ve ilan

128
TİS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

ettirilecek ve vergi daireleri dahil olmak üzere gerekli kurum ve kuruluşlara, birleşmeye ilişkin bilgi ve belge sunulacaktır.

Birleşme işleminin tescilini müteakip Türk Ticaret Kanunu'nun 157. Maddesi uyarınca, Birleşmeye Taraf Şirketler, alacaklılarına, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yedişer günlük aralıklarla üç defa yayınlanacak ve ayrıca internet sitelerine konulacak ilanla haklarını bildireceklerdir.

Esas Sözleşme tadili

TSKB GYO'nun birleşme işleminin onaylanacağı Genel Kurul toplantısına katılarak olumsuz oy kullanacak ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işletecek TSKB GYO pay sahiplerince kullanılacak ayrılma hakkına bağlı olarak sermaye artırım tutarının kesinleşmesi üzerine, İş GYO'nun Ana Sözleşmesi'nin "*Sermaye ve Pay Senetleri*" başlıklı 7 nci maddesi, İş GYO yönetim kurulu tarafından alınacak sermaye artırım kararı ile tadil edilerek, SPK'dan onay alınmasını müteakip Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Devralan'ın internet sitesinde (www.isgyo.com.tr) kamuya açıklanacak ve ticaret siciline tescil ettirilecektir.

Mevcut durum itibariyle Uzman Kuruluş Raporunda tespit edilen 47.268.883 TL'lik sermaye artırım tutarına göre oluşturulan Esas Sözleşme Tadil Metni İş GYO'nun kurumsal internet sitesi (www.isgyo.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda kamuya açıklanacaktır.

Pay ihracı ve değişimi yapılması

Devrolunan sıfatıyla TSKB GYO'nun birleşme işlemi ve birleşme işlemi ile ilgili diğer konuların gündem edildiği birleşme Genel Kurul toplantısı kararlarının tescil edildiğinin KAP'ta açıklanmasını takiben TSKB GYO'nun işlem sırası kapatılacaktır. Devralan Şirket'te birleşme işlemi kapsamında yapılan sermaye artırım sonucunda ihraç edilecek paylara ilişkin ihraç belgesi almak amacıyla Kurul'a başvurulacak ve Uzman Kuruluş Raporu'nda belirlendiği üzere, TSKB GYO'nun pay sahiplerinin her 1 adet A, B ve C grubu paylarına (toplam 1,00 TL nominal değerli) karşılık 31,512588 adet 0,01 TL itibari değerli (toplam 0,31512588 TL nominal değerinde) (B) grubu nama yazılı İş GYO payı verilecektir.

22.5. Gerekçesi

Aynı sektörde faaliyet göstermekte olan İş GYO ve TSKB GYO'nun birleşmesinin, Tarafların kira gelirlerinin artırılması ve portföyünün çeşitlendirilmesine yönelik yatırım stratejisi paralelinde portföye ve kira gelirlerine olumlu etkisi olması beklenmekte, ekonomik faydalarının yanında yönetsel konular ve rekabet gücü açısından da birleşmenin avantaj sağlayacağı öngörülmektedir.

Kurulduğu günden bugüne, gerek satın almalar gerekse proje geliştirmek suretiyle kira geliri yaratan gayrimenkullere yatırım yapan İş GYO, birleşme işlemiyle birlikte TSKB GYO portföyünde yer alan kira geliri yaratan gayrimenkulleri portföyüne dahil edecek ve TSKB GYO da birleşme işlemi sonucunda İş GYO'nun ticari gayrimenkul yatırımlarını yönetmekteki tecrübesi ile uygulanmış iş modellerinden gelen uzmanlığından faydalanacaktır.

İş GYO'nun gayrimenkul yönetimi ve proje geliştirme konusundaki tecrübe ve uzmanlığı kapsamında, birleşme işlemi ile portföye dahil edilecek gayrimenkullerin bazılarında kira verimliliğini artıracak şekilde kiracı karmalarının iyileştirilmesi ve pazarlama kabiliyetinin artırılması, bazı gayrimenkullerde fonksiyon değişikliği veya yeni proje geliştirme olanaklarının değerlendirilmesi ve bazı gayrimenkullerin ise piyasa koşullarına bağlı olarak değer artış kazancından faydalanmak üzere satışa konu edilmesi planlanmaktadır.

Perakende yatırımı başta olmak üzere, portföye dahil olacak gayrimenkullerin pazarlanması, marka değerinin güçlendirilmesi hususunda, İş GYO'nun yerli ve yabancı perakendecilerle, işletmecilerle ve yatırımcılarla olan gelişmiş ilişki ağı ve marka gücünün söz konusu gayrimenkullerin verimliliğine ve pazarlanabilirlik kabiliyetine olumlu etkisinin olacağına inanılmaktadır.

129
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Belirtilenlere ilaveten, iki gayrimenkul yatırım ortaklığının birleşmesi sonucu yaratılacak sinerji sonucu ortaya çıkacak ölçek etkisi ve bazı ortak maliyet kalemlerinin elenmesi dolayısıyla da genel yönetim giderleri, satın alma maliyetleri gibi belirli gider kalemlerinde azalma olacağı düşünülmektedir.

Son olarak, Tarafların birleşmeden rekabet gücü açısından da fayda sağlaması öngörülmektedir. Devralan ve Devrolunan Şirketlerin birleşmesi neticesinde proje portföyünün çeşitlenmesi ve proje geliştirme gücünde beklenen artış ile birlikte rekabet avantajı elde edilmesi beklenmekte, böylelikle yatırımcı tabanının genişleyeceğine inanılmaktadır.

22.6. Uzman kuruluş görüşü

Birleşme işleminde; birleşme oranının, değişim oranının ve bunlarla uyumlu bir şekilde birleşme işlemi nedeniyle İş GYO'da yapılacak sermaye artırım tutarının ve takiben de söz konusu sermaye artırım sonucunda ihraç edilecek İş GYO paylarından TSKB GYO'nun pay sahiplerine tahsis edilecek pay adetlerinin adil ve makul olarak tespitinde, her iki şirketin de Sermaye Piyasası Kanunu'na tabi olması ve paylarının Borsa'da halka arz edilmiş ve işlem görüyor olması nedeniyle, söz konusu hesaplamalarda Kurul'un "Birleşme ve Bölünme Tebliği" (II-23.2)'nin "Uzman Kuruluş Görüşü" başlığını taşıyan 7'nci maddesi hükümlerine uygun olarak DRT Kurumsal Finans Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. tarafından hazırlanan "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Birleşme İşlemi Kapsamında" ("Uzman Kuruluş Raporu") esas alınacaktır.

Uzman Kuruluş, Devralan Şirket'in 18.04.2017 tarih ve 835 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Devrolunan Şirket'in 18.04.2017 tarih ve 387 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile görevlendirilmiştir.

Uzman Kuruluş Raporu'na göre;

Birleşme Oranı: %95,08

Değişim Oranı: 0,31512588

olarak belirlenmiştir. Birleşme işlemi çerçevesinde Devrolunan Şirket'in pay sahiplerinin her 1 adet A, B ve C grubu paylarına (toplam 1,00 TL nominal değerli) karşılık 31,512588 adet 0,01 TL itibari değerli (toplam 0,31512588 TL nominal değerinde) (B) grubu nama yazılı İş GYO payı verilecektir.

Uzman Kuruluş Raporuna Göre Mevcut Durum İtibariyle Birleşme Sonrası Oluşacak Sermaye

İş GYO'nun Birleşme Öncesi Çıkarılmış Sermayesi	913.750.000 TL
Füilen Artırılacak Sermaye	47.268.883 TL
İş GYO'nun Birleşme Sonrası Çıkarılmış Sermayesi	961.018.883 TL

Uzman Kuruluş Raporuna göre mevcut durum itibariyle birleşme sonrası sermaye yukarıdaki tabloda belirtildiği gibi olacak olmakla birlikte, Devralan tarafından gerçekleştirilecek nihai sermaye artırım tutarı, birleşme işleminin onaylanacağı Devrolunan Şirket'in genel kurul toplantısına katılarak olumsuz oy kullanacak ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işletecek TSKB GYO pay sahiplerince kullanılacak ayrılma hakkına bağlı olarak değişebilecektir.

İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

22.7. Devir sırasında yapılacak muhasebe kayıtları hakkında bilgi (devir denkleştirme, şerefiye, geri alınan paylar vb)

Birleşme işleminin tescil edildiği tarih itibarıyla, TSKB GYO'nun tüm aktif ve pasifi bir bütün halinde, İş GYO'nun aktif ve pasifine ilave edilecektir. Söz konusu işlemi takiben, Uzman Kuruluş Raporu'ndaki birleşme oranı ile belirlenecek nihai sermaye rakamına, özkaynaklar altında sermaye düzeltme hesabı kullanılarak ulaşılabacaktır.

22.8. Pay sahiplerinin bilgilendirilmesi ve inceleme hakları,

Kurul'un 28.12.2013 tarih ve 28865 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Birleşme ve Bölünme Tebliği" (II-23.2)'nin "Kamunun aydınlatılması" başlığını taşıyan 8.maddesi uyarınca Türk Ticaret Kanunu'nun "İnceleme Hakkı" başlıklı 149.maddesi çerçevesinde, birleşme işleminin onaylanacağı Genel Kurul toplantı tarihinden en az 30 gün önce,

- Kurul tarafından onaylanan Birleşme Duyuru Metni,
- Birleşme Sözleşmesi,
- Birleşme Raporu,
- Uzman Kuruluş Raporu
- Son üç yıllık finansal raporları,
- Son üç yıllık faaliyet raporları,
- Son üç yıllık bağımsız denetim raporları,
- Ara dönem finansal raporları,
- Birleşme sonrası tahmini açılış bilançosu

İş GYO'nun;

İş Kuleleri Kule:2 Kat:10-11 Levent, 34330 Beşiktaş/İstanbul adresindeki şirket merkezinde, www.isgyo.com.tr adresli internet sitesinde ve

TSKB GYO'nun

Ömer Avni Mah. Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sok. No:1 Fındıklı, Beyoğlu/İstanbul adresindeki şirket merkezinde, www.tskbgyo.com.tr adresli internet sitesinde; ve

KAP'da (www.kap.gov.tr) kamuya açıklanarak pay sahipleri ve diğer ilgililerin incelemesine sunulacaktır.

22.9. Sermaye artırımı/azaltım ve esas sözleşme madde tadiline ilişkin yönetim organı kararları hakkında bilgi,

TSKB GYO'nun Genel Kurul toplantısına katılarak olumsuz oy kullanacak ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işletecek TSKB GYO pay sahiplerince kullanılacak ayrılma hakkına bağlı olarak sermaye artırımı tutarının kesinleşmesi üzerine, İş GYO'nun Ana Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7'nci maddesi, İş GYO yönetim kurulu tarafından alınacak sermaye artırımı kararı ile tadil edilerek, SPK'dan onay alınmasını müteakip Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Devralan'ın internet sitesinde (www.isgyo.com.tr) kamuya açıklanacak ve ticaret siciline tescil ettirilecektir.

Mevcut durum itibarıyla Uzman Kuruluş Raporu'nda tespit edilen 47.268.883 TL'lik sermaye artırımı tutarına göre oluşturulan Esas Sözleşme Tadil Metni İş GYO'nun kurumsal internet sitesi (www.isgyo.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda kamuya açıklanacaktır.

131
İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

22.10. Ayrılma hakkı fiyatı ve kullanımı hakkında bilgi,

18.04.2017 tarihinde KAP vasıtasıyla kamuya açıklanan 18.04.2017 tarih ve 835 sayılı İş GYO Yönetim Kurulu toplantısı ile İş GYO'nun toplam 1,00 TL (Bir Türk Lirası) nominal değerli 100 adet payına tekabül eden ayrılma hakkı kullanım fiyatının 1,4741 TL olarak belirlenmiş, aynı yönetim kurulu kararı uyarınca söz konusu ayrılma hakkı kullanım fiyatının 23 Mart 2017 tarihli olağan Genel Kurul toplantısında alınan kar payının bedelsiz pay şeklinde dağıtılması kararı çerçevesinde, bedelsiz pay ihraç ve dağıtım işlemleri kapsamında Borsa İstanbul tarafından yapılacak fiyat ayarlaması uygulanarak yeniden hesaplanması üzerine, ayrılma hakkı kullanım fiyatı 1,3713 TL olarak güncellenmiş ve 27.04.2017 tarihinde yapılan KAP açıklaması ile kamuya duyurulmuştur. 18.04.2017 tarih ve 835 sayılı İş GYO Yönetim Kurulu kararının tam metni işbu Birleşme Duyuru Metni'nin 22.1'inci maddesinde yer almaktadır .

TSKB GYO yönetim kurulu, 18.04.2017 tarihinde KAP vasıtasıyla kamuya açıklanan 18.04.2017 tarih ve 387 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında ayrılma hakkı kullanım fiyatının TSKB GYO'nun toplam 1,00 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerli beher payı için 0,6488 TL olarak belirlenmesine, karar vermiştir. Söz konusu Yönetim Kurulu kararının tam metni işbu Birleşme Duyuru Metni'nin 22.1'inci maddesinde yer almaktadır.

22.11. Vergi borçlarından sorumluluk, vergi beyannamesi,

Devralan şirket, birleşme ile infisah edecek Devrolunan Şirket'in tahakkuk etmiş ve birleşme tarihine kadar tahakkuk edecek bütün vergi borçlarını ödeyeceğine ve diğer yükümlülüklerini yerine getireceğine dair bir taahhütnamayı yasal süresi içerisinde Devrolunan Şirket'in bağlı bulunduğu Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne verecek, talep halinde ayrıca yeterli teminat da gösterecektir.

Taraflar birleşmenin Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edildiği günden itibaren en geç 30 gün içinde, birleşme sonucu tasfiyesiz infisah edecek olan Devrolunan Şirket'in devir bilançosunu ve gelir tablosunu da ekleyerek, devir tarihi itibarıyla hazırlayacakları ve müştereken imzalayacakları Devrolunan Şirket'e ait kurumlar vergisi beyannamesini Devrolunan Şirket'in bağlı bulunduğu Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne vereceklerdir.

22.12. İşlemin çalışanlar ve alacaklılar üzerindeki etkileri,

Birleşme neticesinde, Devrolunan Şirket çalışanları Devralan Şirket çalışanı haline gelmeyecektir.

22.13. İşlemin taraflara yüklediği borç ve yükümlülükler ile söz konusu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda tarafların katlanacağı sonuçlar,

A. Ayrılma hakları kullanım bedelleri ödenmesi

İşbu Birleşme Duyuru Metni'nin 22.10'uncu maddesinde "ayrılma hakkı" kullanımı ile ilgili olarak detaylı bilgiler yer almaktadır.

B. Birleşmenin, birleşmeye katılan şirketlerin alacakları üzerindeki etkileri

Birleşmenin TSKB GYO alacaklıları üzerinde olumsuz bir etkisi olmayacaktır. TTK Madde 153 çerçevesinde tasfiyesiz infisah edecek olan TSKB GYO'nun tüm hak, borç ve yükümlülükleri birleşmenin ticaret siciline tescili ile birlikte İş GYO'ya geçecek ve böylelikle TSKB GYO'nun üçüncü kişilere olan borçları, anlaşma şartları ve Türk Ticaret Kanunu ile ilgili sair mevzuat uyarınca vadelerinde İş GYO tarafından tam ve eksiksiz olarak ödenecektir.

Ayrıca, TTK Madde 157/I uyarınca Tarafların alacaklılarının birleşmenin hukuken geçerlilik kazanmasından itibaren üç ay içinde istemde bulunmaları durumunda, İş GYO, istemde bulunan alacaklıların alacaklarını

132
İŞ GYO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ORTAKLIĞI

İŞ GYO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ORTAKLIĞI

teminat altına alacak veya Madde 157/IV çerçevesinde diğer alacaklıların zarara uğramayacaklarının anlaşılması hâlinde, teminat göstermek yerine borcu ödeyebilecektir.

TTK Madde 157/II uyarınca İş GYO ve TSKB GYO, alacaklılarına, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yedişer gün aralıklarla üç defa yapacakları ilanla ve internet sitelerine konulacak ilanla haklarını bildirecek, ayrıca TTK Madde 541/I çerçevesinde Devrolunan TSKB GYO'dan alacaklı oldukları Devrolunan Şirketin defterlerinden veya diğer belgelerden anlaşılan ve yerleşim yerleri bilinen kişiler taahhütlü mektupla bilgilendirilecektir.

TSKB GYO'nun vadesi geldiği halde alacaklıların müracaat etmemesi nedeniyle ödenmemiş olan borçları ile vadesi gelmemiş ve/veya ihtilafli bulunan borçlarına ilişkin olarak TTK'nın 541 inci maddesi hükmü çerçevesinde hareket edilecektir. Bu doğrultuda,

(i) TTK Madde 541/II uyarınca, Devrolunan TSKB GYO'dan alacaklı oldukları bilinen ancak ilgili mevzuat çerçevesinde bildirimde bulunmayanların alacakları Gümrük ve Ticaret Bakanlığınca belirlenecek bir bankaya depo edilecek,

(ii) TTK Madde 541/III uyarınca, Madde 541/III'te belirtilen şartların (Devrolunan'ın borçlarının yeterli bir şekilde teminat altına alınmış olması veya Devrolunan'ın varlığının pay sahipleri arasında paylaşımının bu borçların ödenmesi şartına bağlanmış olması) sağlanamaması durumunda, Devrolunan TSKB GYO'nun henüz muaccel olmayan veya hakkında uyumsuzluk bulunan borçlarını karşılayacak tutarda para notere depo edilecektir. Devrolunan'ın finansal gücü nedeniyle TTK Madde 541/III'ün tatbik alanı bulunmayacağı anlaşılmaktadır.

22.14. Mevcut imtiyazlı paylar veya intifa senetleri karşılığında eşdeğer haklar veya uygun bir karşılığın verilmesi halinde, söz konusu haklar veya karşılıkların tespitine ilişkin uzman kuruluş görüşünü de içerecek şekilde bilgi,

TSKB GYO'da A ve B grubu imtiyazlı paylara sahip olan pay sahiplerine Devrolunan Şirket'teki mevcut imtiyazlı payları karşılığında imtiyazlı paylar veya eşdeğer imtiyazlar verilmeyecektir.

TSKB GYO sermayesini temsil eden pay senetleri arasında intifa senedi bulunmamaktadır.

22.15. TTK uyarınca ayrılma akçesinin öngörülmesi halinde, ayrılma akçesinin değerinin tespitine ilişkin bilgi,

Yoktur.

Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği ve ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca ayrılma haklarının kullanımı ise işbu Birleşme Duyuru Metni'nin 4.2 ve 22.4'üncü maddelerinde düzenlenmiştir.

22.16. TTK uyarınca denkleştirme ödemesi yapılmasının öngörülmesi halinde, denkleştirme tutarının tespitine ilişkin bilgi,

Yoktur.

133
TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

İS GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

23. BİRLEŞME İŞLEMİNE İLİŞKİN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

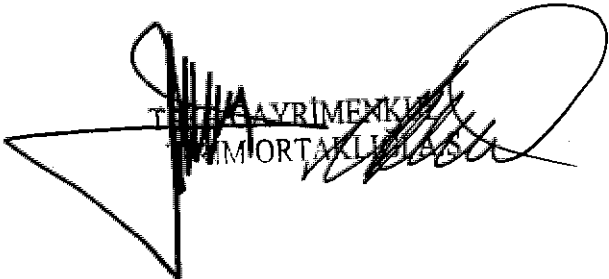
24. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

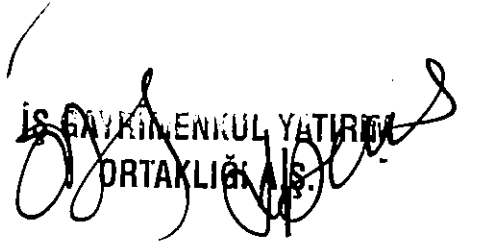
Birleşmeye taraf şirketlerin merkezlerinde, birleşme işlemi tescil edilinceye kadar, pay sahiplerinin incelemesine açık tutulacak belgeler aşağıda yer almaktadır.

- Kurul tarafından onaylanan Birleşme Duyuru Metni,
- Birleşme Sözleşmesi,
- Birleşme Raporu,
- Uzman Kuruluş Raporu,
- Son üç yıllık finansal raporlar,
- Son üç yıllık faaliyet raporları,
- Son üç yıllık bağımsız denetim raporları,
- Ara dönem finansal raporları,
- Birleşme sonrası tahmini açılış bilançosu.

25. EKLER

Birleşmeye taraf şirketlerin yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi içeren tablolar ektedir.


T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI


İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Ek-1 - İş GYO

Ömer Karakuş

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Evet	-	-	-
Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletme	Üye	Hayır	-	-	-
İşbank AG	Üye	Hayır	-	-	-
Türkiye İş Bankası Emekli Sandığı Vakfı	Üye	Evet	-	-	-

Süleyman H. Özcan

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Evet	-	-	-
Çayırova Cam Sanayii A.Ş.	Üye	Hayır	-	-	-
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	Üye	Hayır	-	-	-

Aysel Tacer

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-
Türkiye İş Bankası A.Ş. Mensupları Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı	Üye	Hayır	-	-	-

İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

D. Sevdil Yıldırım

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TAV Havalimanları Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-
Denizli Cam San. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-
KOTEDER	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-

Haluk Büyükbaş

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-

Nihat Uzunoğlu

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-
RSM TR Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	-	-	1 TL değerinde 1 adet hisse	-	Evet

Mete Uluyurt

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-

136

İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Murat Doğan

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-
Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-
İş-Altınbas İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-
Camış Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-
Casaba Yönetim İşletim İmalat İthalat İhracat Pazarlama Sağlık Temizlik Güvenlik Ulaşım Tic. ve San. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Evet	-	-	-
Batı Karadeniz Elektrik Dağıtım ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Evet	-	-	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	Üye	Hayır	-	-	-

Sakine İlgen Dokuyucu

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	Üye	Hayır	-	-	-

İŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

137

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Turgay Tanes

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
İş-Altınhas İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Evet	-	-	-

Hülya Demir

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Kanyon Yön. İşl. ve Paz. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-

T. Aydan Ormancı

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Kanyon Yön. İşl. ve Paz. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-

Pınar Ersin Kollu

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Kanyon Yön. İşl. ve Paz. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-

Ayşegül Şahin Kocameşe

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
-	-	-	-	-	-

Gülfem Sena Tandoğan

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Kanyon Yön. İşl. ve Paz. A.Ş	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-

Ömer Barlas Ülkü

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
-	-	-	-	-	-

Sertaç Seviner

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
-	-	-	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

139

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Ufuk Bala Yücel

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Mart 2013-Mart 2014)	Hayır	-	-	-
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı (Mart 2014'ten sonra)	Evet	-	-	-

Özlem Bağdatlı

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (26.03.2014- 22.03.2017)	Hayır	-	-	-
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili 22.03.2017'den sonra)	Evet	-	-	-

Fuat Sönmez

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-

A. Öznur Gökhan

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
İş Faktoring A.Ş. (01/03/2005 - 27/03/2013)	Üye-Denetçi	Hayır	-	-	-
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-

Elif Aydoğan Özdemir

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	-	-	Hayır
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	Denetçi	Evet	-	-	Hayır
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	-	-	-

I. Ümit Seğmen

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	Evet	-	-	-

Ersan Yıldırım

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Üye	Hayır	10.000 TL	2%	Hayır
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	Evet	-	-	-

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Hüseyin Tiken

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Anavarza Otelcilik A.Ş.	Başkan	Evet	-	-	-
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	Yönetim Kurulu Üyesi (25/06/2012- 27/11/2014)	Hayır	-	-	-
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (27/11/2014'ten beri)	Evet	-	-	-

Cengaver Yıldızgöz

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Anavarza Otelcilik A.Ş.	Üye	Evet	-	-	-

143
T.C. GAYRİMENKUL
ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.