

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2017 YILI OLAĞAN GENEL KURUL
BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

Şirketimizin 2017 hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, aşağıda yazılı gündem maddelerini görüşmek ve karara bağlamak üzere 21 Mart 2018 Çarşamba günü saat 10.00’da İş Sanat Kültür Merkezi İş Kuleleri Levent-Beşiktaş/İstanbul adresinde toplanacaktır.

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

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı’nın oluşturulması.

Yönetim Kurulu Başkanı’nın yapacağı açılış konuşmasını müteakip; Türk Ticaret Kanunu(TTK), Gümrük ve Ticaret Bakanlığının “Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik” (Yönetmelik) ve İç Yönerge hükümleri çerçevesinde Toplantı Başkanlığı oluşturulacaktır.

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

2. 2017 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu’nun okunması ve müzakeresi ile Denetçi Raporunun okunması.

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

2017 yılı faaliyet dönemine ilişkin hizmet alınan bağımsız denetim kuruluşu Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi (a member firm of Ernst&Young Global Limited) tarafından hazırlanan Denetçi Raporu ise genel kurul toplantısında okunarak, pay sahiplerimizin bilgisine sunulacaktır.

3. 2017 yılına ilişkin finansal tabloların okunması, görüşülmesi ve onaylanması.

TTK ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde; 2017 yılına ilişkin finansal tablolar okunacak ve 2017 yılına ilişkin finansal tablolar pay sahiplerimizin görüşüne ve onayına sunulacaktır.

4. Yıl içerisinde Yönetim Kurulu Üyeliğine yapılan atamanın Genel Kurul’un onayına sunulması.

Genel Kurul toplantısında seçilen Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Levent Korba yıl içerisinde görevinden ayrılmış olup, yerine bir sonraki genel kurula kadar görev yapmak üzere Sayın Ömer Karakuş seçilmiştir.

Gündem maddesi kapsamında, yıl içerisinde Yönetim Kurulu Üyeliğine yapılan atama pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

5. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2017 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi.

TTK ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde, Yönetim Kurulu Üyelerimizin 2017 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmeleri Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

6. 2017 yılı faaliyet karının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması.

Şirketimizin net dönem karı; Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygun olarak hazırlanan 31 Aralık 2017 tarihli mali tablolarla 179.956.837 TL; Vergi Usul Kanununa göre tutulan yasal kayıtlarda ise 221.768.688,61 TL'dir.

Yönetim Kurulumuz tarafından, SPK mevzuatı, Şirket Kar Dağıtım Politikası ve Şirket Ana Sözleşmesinin "Karın Dağıtılması ve İhtiyat Akçesi" ile ilgili 28. maddesi uyarınca hazırlanan kar dağıtım önerisi çerçevesinde; dönem karından karşılanmak üzere 45.000.000 TL tutarında bedelsiz kar payı; 68.531.250 TL tutarında nakit kar payı dağıtılması ve nakit kar dağıtım işlemlerinin 27.03.2018 tarihinde başlaması hususu Genel Kurul'un onayına sunulacaktır. *(EK: 2017 yılı faaliyetlerinden elde edilen karın dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisi)*

7. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi ve görev sürelerinin tespiti.

TTK ve Yönetmelik hükümleri ile Şirket Ana Sözleşmemizin ilgili hükümleri gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri için seçim yapılacaktır.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin 4.3.4. sayılı ilkesi uyarınca Şirketimizin Yönetim Kurulu içerisindeki bağımsız üye sayısı, toplam üye sayısının 1/3'ünden az olamaz.

8. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin tespiti.

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

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

9. Denetçinin seçilmesi.

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

TTK'nın 399. maddesi ve Yönetmelik gereği, bağımsız denetim hizmetinin 2018 faaliyet yılı için Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nden alınması genel kurulun onayına sunulacaktır.

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

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

11. 2017 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2018 yılında yapılacak bağışlara ilişkin sınırın belirlenmesi.

KYİ'nin 1.3.10 numaralı ilkesi ve SPK'nın II-19.1 sayılı Tebliğinin 6. maddesi uyarınca, yıl içerisinde yapılan bağışın Genel Kurul'un bilgisine sunulması gerekmektedir. Şirketimiz 2017 yılı içerisinde bağış yapmamıştır.

Sermaye Piyasası Kanununun 19. maddesi çerçevesinde, şirketlerin yapacakları bağışın sınırının Genel Kurul'da belirlenmesi gerekmektedir. Şirketimizin 2018 yılı içerisinde yapacağı bağışlar için belirlenen sınır 125.000 TL olup, söz konusu bağış sınırı Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

12. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. no.lu ilkesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verilmesi.

KYİ'nin 1.3.6. no.lu ilkesi kapsamında genel kurula bilgi verilecektir.

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

SPK'nın III-48.1 sayılı Tebliği'nin 37. maddesi uyarınca genel kurula bilgi verilecektir.

SPK Düzenlemeleri Kapsamında Yapılan Ek Açıklamalar

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

1. Ortaklık Yapısı ve Oy Hakları:

Şirketimizin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 913.750.000 TL’dir.

Çıkarılmış sermaye beheri 1 kuruş itibari değerinde 91.375.000.000 adet paydan oluşmakta olup, payların tamamı nama yazılıdır.

Payların 1.305.357,11 TL’lik bölümü A Grubu, 912.444.642,89 TL’lik bölümü ise B Grubudur. A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Şirketimizin Ana Sözleşmesinde, oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

Şirketimizin 31.12.2017 tarihi itibarıyla ortaklık yapısına aşağıda yer verilmiştir.

Ortakların Ticaret Unvanı	Hisse Grubu	Pay Tutarı, TL	Oran (%)
Türkiye İş Bankası A.Ş.	A	1.305.357	0,14%
Türkiye İş Bankası A.Ş.	B	401.776.395	43,97%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	B	64.952.938	7,11%
Diğer	B	445.715.310	48,78%
Toplam		913.750.000	100%

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

Şirketimizin ve bağlı ortaklıklarının geçmiş hesap döneminde gerçekleşen veya 2018 yılı hesap dönemi için planladığı, Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek yönetim ve faaliyet değişiklikleri bulunmamaktadır.

3. Genel Kurul Toplantı Gündeminde Yönetim Kurulu Üyelerinin azli, değiştirilmesi veya seçimi varsa, azil ve değiştirme gerekçeleri, Yönetim Kurulu Üyeliğine aday gösterilecek kişiler hakkında bilgi:

Görev süreleri sona eren Yönetim Kurulu üyelerinin yerine seçilecek Yönetim Kurulu üye adayları 2017 yılı Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulacaktır.

Şirket Ana Sözleşmesi uyarınca; Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı ise Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları olan A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi ve seçiminde, Sermaye Piyasası Kurulu’nun bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin düzenlemeleri esas alınır.

Yönetim Kurulu aday listesi henüz kesinleşmemiş olup, üye aday listesi kesinleştiğinde yönetim kurulu üyelerinin özgeçmişleri kamuya açıklanacaktır.

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

2017 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin gündemin hazırlandığı dönemde, Şirketimizin Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne pay sahibi Sn. Ayhan Duran'dan gündeme madde eklenmesi konusunda aşağıdaki talepler gelmiştir. Sn. Ayhan Duran pay sahibi olduğunu tevsik eden belgeleri Şirketimize sunmuştur.

"1. Şirketin TSGYO A.Ş. ile yapılan birleşme görüşmeleri sürecinin yönetsel başarısız performansı, Şirketimizin imajına zarar verdiğinden ve dolayısıyla hisse üzerinde olumsuz baskı oluşturduğundan Şirket Genel Müdürünün görevden alınması konusunda karar alınması."

"2. Dağıtılmayan karların Şirket sermayesine eklenmesini konusunda karar alınması."

"3. Şirket paylarının değerinin Borsada Net Aktif Değerinin %65 civarında işlem görmesi, Küçük yatırımcı olarak yatırım yaptığımız şirketin değerinin korunması için Sermaye Piyasası Kanununun 21.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği kapsamında ortaklık tarafından şirket paylarının borsadan geri alınması amacıyla yönetim kuruluna yetki verilmesi maddesi eklenmesi."

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda belirlenen usul ve esaslar uyarınca, genel kurul gündemine madde ekletme talep hakkı, Şirket sermayesinin yirmide birini temsil eden pay sahiplerine aittir. Ancak, gündeme madde eklenmesini talep eden pay sahibi sermayenin yirmide birini temsil etmediğinden, gündeme madde ekletme hakkı hukuken bulunmamaktadır. Bu sebeple, söz konusu pay sahibinin yukarıda yer alan gündeme madde ekletme talebi işleme alınmamıştır.

5. Ana Sözleşme değişikliğine ilişkin bilgi:

Ana Sözleşme değişikliği bulunmamaktadır.

EK: 2017 yılı faaliyetlerinden elde edilen karın dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisi:**YÖNETİM KURULUNUN 2017 YILI FAALİYET KARININ DAĞITIMINA İLİŞKİN KAR DAĞITIM ÖNERİSİ****İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2017 Yılı Kar Dağıtım Tablosu (TL)**

1.	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye			913.750.000
2.	Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)			50.984.830,73
	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	179.956.837,00	221.768.688,61	
4.	Vergiler	0,00	0,00	
5.	Net Dönem Karı	179.956.837,00	221.768.688,61	
6.	Geçmiş Yıllar Zararları	0,00	0,00	
7.	Genel Kanuni Yedek Akçe	11.088.434,43	11.088.434,43	
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	168.868.402,57	210.680.254,18	
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar			
10.	Bağışlar Eklennmiş Net Dağıtılabilir Dönem Karı	168.868.402,57		
11.	Ortaklara Birinci Kar Payı	90.687.500,00		
	- Nakit	45.687.500,00		
	- Bedelsiz	45.000.000,00		
	- Toplam	90.687.500,00		
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	22.843.750,00		
16.	Genel Kanuni Yedek Akçe	2.284.375,00		
17.	Statü Yedekleri	0,00		
18.	Özel Yedekler	0,00		
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	53.052.777,57	94.864.629,18	
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar			0,00
	- Geçmiş Yıl Karı			0,00
	- Olağanüstü Yedekler			0,00
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler			0,00

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin 2017 Yılına Ait Kar Payı Oranları Tablosu						
	GRUBU	TOPLAM DAĞITILAN KAR PAYI		TOPLAM DAĞITILAN KAR PAYI/ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
		NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)	ORAN (%)	TUTARI (TL)	ORAN (%)
NET	A	97.901.783	64.285.713	0,10%	0,124	12,4%
	B	68.433.348,217	44.935.714,287	67,13%	0,124	12,4%
	TOPLAM	68.531.250,000	45.000.000,000	67,23%	0,124	12,4%