

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2021 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI
BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

Şirketimizin 2021 hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, aşağıda yazılı gündem maddelerini görüşmek ve karara bağlamak üzere 23 Mart 2022 Çarşamba günü saat 10.00’da İş Sanat Kültür Merkezi İş Kuleleri Levent-Beşiktaş/İstanbul adresinde yapılacaktır.

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), 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. 2021 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu’nun okunması ve müzakeresi ile Denetçi Raporu’nun okunması.

TTK ve Yönetmelik hükümleri ile Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Kurumsal Yönetim İlkeleri (KYİ) çerçevesinde; genel kurul toplantı ilanı ile birlikte, Şirket Merkezi’nde, www.kap.gov.tr adresinde, Elektronik Genel Kurul Sistemi(EGKS)’nde 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.

2021 yılı hesap dönemine ilişkin hizmet alınan bağımsız denetim kuruluşu Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (*a member firm of Ernst&Young Global Limited*) tarafından hazırlanan Denetçi Raporu ise genel kurul toplantısında okunarak, pay sahiplerimizin bilgisine sunulacaktır.

3. 2021 yılına ilişkin finansal tabloların okunması, görüşülmesi ve onaylanması.

TTK ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde; 2021 yılına ilişkin finansal tablolar okunacak ve 2021 yılına ilişkin finansal tablolar pay sahiplerimizin görüşüne ve onayına sunulacaktır.

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

24.03.2021 tarihli Genel Kurul toplantısında seçilen Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Neşe Gülden Sözdinler yıl içerisinde görevinden ayrılmıştır. Yönetim Kurulu’nun 01.10.2021 tarihli toplantısında, görevinden ayrılan üyenin yerine bir sonraki genel kurula kadar görev yapmak üzere Sayın Kubilay Aykol seçilmiştir. Gündem maddesi kapsamında, yıl içerisinde Yönetim Kurulu Üyeliğine yapılan atama pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

5. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2021 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi.

TTK ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde, Yönetim Kurulu Üyelerimizin 2021 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmeleri Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

6. 2021 yılı 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 2021 tarihli finansal tablolarında 1.329.919.890 TL; Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarda ise 132.044.762,24 TL'dir.

Yönetim Kurulumuz tarafından, sermaye piyasası mevzuatı, Şirket Kar Dağıtım Politikası ve Şirket Ana Sözleşmesi'ne uygun olarak hazırlanmış olan kar payı dağıtım önerisi Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

7. Yönetim Kurulu Üye sayısının ve görev süresinin belirlenmesi, belirlenen üye sayısına göre seçim yapılması.

TTK ve Yönetmelik hükümleri ile Şirket Ana Sözleşmemizin ilgili hükümleri gereğince; Yönetim Kurulu üye sayısı ve görev süreleri belirlenecek ve Yönetim Kurulu üyelikleri için seçim yapılacaktır.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin 4.3.4. sayılı ilkesi uyarınca Şirketimizin Yönetim Kurulu içerisindeki bağımsız üye sayısı, toplam üye sayısının asgari 1/3'ü şeklindedir.

8. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin tespiti.

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

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

9. Denetçinin seçilmesi.

TTK'nın 399. maddesi ve Yönetmelik gereği, Şirketimizin 2022 yılı için hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu 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. Şirketin mevcut kayıtlı sermaye tavanının artırılması ve kayıtlı sermaye tavanı süresinin güncellenmesi ile bu kapsamda Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7. maddesinde yapılan değişikliklerin Genel Kurul'un onayına sunulması.

Şirketin kayıtlı sermaye tavanının, 2022-2026 yılları için geçerli olmak üzere 7 milyar TL'ye artırılması ve Şirket Ana Sözleşmesinin ilgili maddesinin tadili kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli izinler alınmıştır.

Şirketin mevcut kayıtlı sermaye tavanının artırılması ve kayıtlı sermaye tavanı süresinin güncellenmesi ile bu kapsamda Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7. maddesinde yapılan değişiklikler Genel Kurul'un onayına sunulacaktır. (Ek: Ana Sözleşme Tadil Metni)

12. 2021 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2022 yılında yapılacak bağışlara ilişkin sınırın belirlenmesi.

KYİ'nin 1.3.10. sayılı ilkesi ve SPK'nın II-19.1 sayılı Tebliği'nin 6. maddesi uyarınca, yıl içerisinde yapılan bağışın Genel Kurul'un bilgisine sunulması gerekmektedir.

Şirket 2021 yılı içerisinde bağış yapmamıştır.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19. maddesi çerçevesinde, şirketlerin yapacakları bağışın sınırının Genel Kurul'da belirlenmesi gerekmektedir. Şirketin 2022 yılı içerisinde yapacağı bağışlar için belirlenen sınır 500.000 TL olup, söz konusu bağış sınırı Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

13. 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.

14. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Tebliği'nin 37.maddesi uyarınca pay sahiplerine bilgi verilmesi.

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

15. Dilekler ve kapanış.

SPK Düzenlemeleri Kapsamında Yapılan Ek Açıklamalar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 958.750.000 TL'dir.

Çıkarılmış sermaye beheri 1 kuruş itibari değerinde 95.875.000.000 adet paydan oluşmakta olup, payların tamamı nama yazılıdır.

Payların 1.369.642,817 TL'lik bölümü A Grubu, 957.380.357,183 TL'lik bölümü ise B Grubudur. A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Şirketimizin Ana Sözleşmesi'nde, oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamakta olup, her 1 TL itibari değerinde payın 1 oy hakkı bulunmaktadır.

Şirketimizin 31.12.2021 tarihi itibarıyla ortaklık yapısına aşağıda yer verilmiştir.

Ortakların Ticaret Unvanı	Hisse Grubu	Pay Tutarı, TL	Oranı (%)
Türkiye İş Bankası A.Ş.	A	1.369.643	0,14%
Türkiye İş Bankası A.Ş.	B	497.768.413	51,92%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	B	68.151.714	7,11%
Diğer	B	391.460.230	40,83%
Toplam		958.750.000	100%

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

Şirketimizin mevcut durumdaki tek iştiraki, müşterek yönetime tabi Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.'dir. Şirketimizin ve Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.'nin geçmiş hesap döneminde gerçekleşen veya 2022 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 2021 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 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, adayların özgeçmişleri ile birlikte kamuya açıklanacaktır.

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

2021 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'na ilişkin gündemin hazırlandığı dönemde, Şirketimizin Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne söz konusu kapsamda herhangi bir talep ulaşmamıştır.

Ek: Ana Sözleşme Tadil Metni

ESKİ ŞEKİL	YENİ ŞEKİL
<p>MADDE 7 SERMAYE ve PAY SENETLERİ Sermaye Piyasası Mevzuatına göre ana sözleşme tadili yoluyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüştürülen Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000.- (İki milyar) TL olup, her biri 1 kr (Bir kuruş) itibari değerinde 200.000.000.000 (İki yüz milyar) adet paya bölünmüştür.</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2017-2021 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2021 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmamış olsa dahi, 2021 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için: daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Bu yetkinin süresi beş yıllık dönemler itibarıyla genel kurul kararıyla uzatılabilir. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket, yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamaz.</p> <p>Yönetim Kurulu, 2017-2021 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak gerek gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar çıkarılmış sermayeyi artırmaya yetkilidir. Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 958.750.000 (Dokuzyüzlisekizmilyonyediyüzdellibin) TL'dir.</p> <p>Şirketin çıkarılmış bu sermayesinin 254.128.000,-TL'si nakden ödenmiş, 704.622.000,- TL'nin;</p> <ul style="list-style-type: none">378.477.552,43 TL'si kar payı karşılığı,22.866.864,57 TL'si değer artış fonundan,2.603.883,- TL'si emisyon primlerinden,150.000.000,-TL'si geçmiş yıllar karlarından ve150.673.700,- TL'si enflasyon düzeltme farklarının sermayeye ilavesi suretiyle karşılanmıştır. <p>Şirketin çıkarılmış sermayesi beheri 1 kuruş (Bir Kuruş) itibari değerinde 95.875.000.000 adet paya ayrılmıştır.</p> <p>Payların;</p> <ul style="list-style-type: none">1.369.642,817 TL'lik bölümü Nama Yazılı A Grubu,957.380.357,183 TL'lik bölümü Nama Yazılı B Grubu'dur. <p>A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı, A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi ve seçiminde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin düzenlemeleri esas alınır.</p> <p>Sermaye artırımlarında A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması halinde, çıkarılacak yeni pay senetlerinin tümü B grubu olacaktır.</p> <p>Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırma konusunda karar almaya yetkilidir. Yönetim Kurulunun sermaye artırımına ilişkin aldığı kararlar özel durumların kamuya açıklanması kapsamında kamuya duyurulur.</p> <p>Sermaye artırımlarında yeni pay alma hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar itibari değerinin altında olmamak üzere piyasa fiyatıyla halka arz edilir.</p> <p>Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.</p>	<p>MADDE 7 SERMAYE ve PAY SENETLERİ Sermaye Piyasası Mevzuatına göre ana sözleşme tadili yoluyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüştürülen Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 7.000.000.000.- (Yedi milyar) TL olup, her biri 1 kr (Bir kuruş) itibari değerinde 700.000.000.000 (Yedi yüz milyar) adet paya bölünmüştür.</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2022-2026 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2026 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmamış olsa dahi, 2026 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için: daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Bu yetkinin süresi beş yıllık dönemler itibarıyla genel kurul kararıyla uzatılabilir. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket, yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamaz.</p> <p>Yönetim Kurulu, 2022-2026 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak gerek gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar çıkarılmış sermayeyi artırmaya yetkilidir. Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 958.750.000 (Dokuzyüzlisekizmilyonyediyüzdellibin) TL'dir.</p> <p>Şirketin çıkarılmış bu sermayesinin 254.128.000,-TL'si nakden ödenmiş, 704.622.000,- TL'nin;</p> <ul style="list-style-type: none">378.477.552,43 TL'si kar payı karşılığı,22.866.864,57 TL'si değer artış fonundan,2.603.883,- TL'si emisyon primlerinden,150.000.000,-TL'si geçmiş yıllar karlarından ve150.673.700,- TL'si enflasyon düzeltme farklarının sermayeye ilavesi suretiyle karşılanmıştır. <p>Şirketin çıkarılmış sermayesi beheri 1 kuruş (Bir Kuruş) itibari değerinde 95.875.000.000 adet paya ayrılmıştır.</p> <p>Payların;</p> <ul style="list-style-type: none">1.369.642,817 TL'lik bölümü Nama Yazılı A Grubu,957.380.357,183 TL'lik bölümü Nama Yazılı B Grubu'dur. <p>A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı, A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi ve seçiminde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin düzenlemeleri esas alınır.</p> <p>Sermaye artırımlarında A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması halinde, çıkarılacak yeni pay senetlerinin tümü B grubu olacaktır.</p> <p>Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırma konusunda karar almaya yetkilidir. Yönetim Kurulunun sermaye artırımına ilişkin aldığı kararlar özel durumların kamuya açıklanması kapsamında kamuya duyurulur.</p> <p>Sermaye artırımlarında yeni pay alma hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar itibari değerinin altında olmamak üzere piyasa fiyatıyla halka arz edilir.</p> <p>Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.</p>

<p>Bilançoda mevzuatın sermayeye eklenmesine zorunlu tuttuğu fonların bulunması halinde, bu fonlar sermayeye eklenmeden sermaye artırılamaz.</p> <p>Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.</p> <p>Şirketin sermaye artırımlarında, Kurulca portföye alınması uygun görülen varlıklar aynı sermaye olarak konulabilir. Bu varlıkların değerlemesine ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.</p> <p>Aynı sermaye karşılığı ihraç edilen paylar Kurulca belirlenen esaslar çerçevesinde halka arz edilebilir.</p> <p>Aynı sermaye artırım kararı sadece genel kurulda alınabilir.</p> <p>Payların devri Türk Ticaret Kanunu hükümlerine ve SPK mevzuatı hükümlerine tabidir.</p>	<p>Bilançoda mevzuatın sermayeye eklenmesine zorunlu tuttuğu fonların bulunması halinde, bu fonlar sermayeye eklenmeden sermaye artırılamaz.</p> <p>Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.</p> <p>Şirketin sermaye artırımlarında, Kurulca portföye alınması uygun görülen varlıklar aynı sermaye olarak konulabilir. Bu varlıkların değerlemesine ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.</p> <p>Aynı sermaye karşılığı ihraç edilen paylar Kurulca belirlenen esaslar çerçevesinde halka arz edilebilir.</p> <p>Aynı sermaye artırım kararı sadece genel kurulda alınabilir.</p> <p>Payların devri Türk Ticaret Kanunu hükümlerine ve SPK mevzuatı hükümlerine tabidir.</p>
---	---