

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
23.03.2016 TARİHİNDE YAPILACAK 2015 YILI OLAĞAN GENEL KURUL
TOPLANTISI BİLGİLENDİRME DÖKÜMANI

Sayın Pay Sahiplerimiz,

2015 yılı faaliyet dönemine ilişkin Gündemindeki konuları görüşmek ve karara bağlamak üzere, 23 Mart 2016 Çarşamba günü saat 11:00'da Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sok. No.1 Fındıklı, İstanbul adresindeki Şirket merkezinde Olağan Genel Kurul Toplantısı yapılmasına ve Şirketimiz Pay Sahipleri'nin davet edilmesine Yönetim Kurulumuzca karar verilmiştir.(*).

Pay Sahiplerimizin Olağan Genel Kurul Toplantısına iştirak edebilmeleri ve oy kullanabilmeleri için paylarını Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) nezdinde bloke ettirmelerine gerek bulunmamaktadır. Pay Sahiplerimiz, toplantıya fiziki ortamda veya elektronik ortamda katılabileceklerdir. Toplantıya bizzat katılmak isteyen Pay Sahiplerimizin geçerli kimliklerini ibrazı yeterli olacaktır. Toplantıya elektronik ortamda katılacağını bildiren Pay Sahiplerimizin fiziken katılımları mümkün olmayacaktır.

Genel Kurul Toplantısına Elektronik Genel Kurul Sistemi (EGKS) üzerinden katılmak isteyen Pay Sahiplerimizin; EGKS üzerinden Genel Kurula doğrudan katılım veya vekil atamak için güvenli elektronik imzaya sahip olmaları ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. nezdinde gerekli işlemleri yapmaları gerekmektedir. Ayrıca toplantıya EGKS üzerinden katılmak isteyen Pay Sahiplerimizin veya temsilcilerinin 28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" ve 29 Ağustos 2012 tarih ve 28396 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Toplantıya bizzat veya elektronik ortamda katılamayacak Pay Sahiplerimiz ise, kendilerini vekaleten temsil ettirmek istedikleri takdirde, vekaletnamelerini ekli forma göre hazırlamaları veya vekaletname formu örneğini Şirketimiz merkezinden veya Şirketimizin İnternet sitesi www.tskgbyo.com.tr'den temin ederek Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-30.1 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde noterden onaylatmaları veya pay sahibi ortağın noter onaylı imza sirkülerini vekaletname formu ile birlikte Şirketimize tevdi etmeleri gerekmektedir. MKK düzenlemeleri çerçevesinde EGKS'den vekil tayini durumunda Ek-2'deki Vekaletname Örneğinin kullanılması şartı aranmaz.

Sermaye Piyasası Kanunu gereğince kayden İzlenen payları tevdi edecek olan Pay Sahiplerimizin, "Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik" hükümleri gereğince, örnekleri Yönetmelik ekinde yer alan "Tevdi Olunan Paylara İlişkin Temsil Belgesi" ve Talimat Bildirim Formu" düzenlemeleri gerekmektedir.

Faaliyet Raporu ile bilanço, kar ve zarar cetvelleri ve tüm denetim raporları, diğer tüm belgeler toplantı tarihinden üç hafta önce Şirketimiz merkez adresinde, Şirketimizin www.tskgbyo.com.tr adresindeki internet sitesinde ve MKK'nın EGKS portalında Pay Sahiplerimizin incelemesine hazır bulundurulacaktır.

Genel Kurul ilanı ile birlikte kamuya duyurulması gereken bilgiler, ilgili mevzuat gereğince oluşturulan Bilgilendirme Dokümanı içerisinde Şirketimizin www.tskgbyo.com.tr adresindeki internet sitesinde yer almaktadır.

Sayın Pay Sahiplerimizin yukarıda belirtilen gün ve saatte toplantıya katılımları rica olunur.

Saygılarımızla,

Yönetim Kurulu

{*} Sermaye Piyasası Kanunu'nun 29. maddesi gereğince Genel Kurul Toplantısına davet için Pay Sahiplerimize ayrıca taahhütlü mektup gönderilmeyecektir.

SERMAYE PİYASASI KURULU DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA EK AÇIKLAMALAR:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Kurumsal Yönetim Tebliği (II.17.1)" uyarınca yapılması gereken ek açıklamalar bu bölümde sunulmaktadır.

1. Ortaklık Yapısı ve Oy Hakları

Şirket'in güncel ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermaye : 150.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye : 200.000.000 TL

Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı(TL)	Oran (%)
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	88.500.000	59,00
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	2.000.000	1,33
TSKB Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	1.150.000	0,77
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	450.000	0,30
TSKB Memur ve Müstahdemleri Yardım ve Emeklilik Vakfı	400.000	0,27
Halka Açık*	57.500.000	38,33
Toplam	150.000.000	100,00

* Halka açık paylardan sahip olunanlar dahil olmak üzere TSKB A.Ş.'nin sermayemizdeki toplam payı 31.12.2015 itibarıyla %70,84'tür.

Şirketin sermayesi her biri 1 TL itibarı değerinde 150.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Sermaye içerisinde, 10.000.000 TL'ye karşılık gelen A Grubu hisseler ile, 4.091.111 TL'lik B Grubu hisseler nama yazılı olup, bakiye 135.908.889 TL'lik C Grubu hisselerin tamamı hamilinedir. C Grubu hamiline payların 57.500.000 TL'lik kısmı Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. A ve B Grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır.

2. Şirketimiz Faaliyetlerini Önemli Ölçüde Etkileyecek Yönetim ve Faaliyet Değişiklikleri Hakkında Bilgi:

Şirketimizin veya önemli iştirak ve bağlı ortaklıklarının geçmiş hesap döneminde gerçekleşen veya 2016 yılı hesap dönemi için planladığı, şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyen veya etkileyecek yönetim ve faaliyet değişiklikleri bulunmamaktadır.

3. Pay Sahiplerinin, SPK veya Diğer Kamu Otoritelerinin Gündeme Madde Konulmasına İlişkin Talepleri Hakkında Bilgi:

2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin gündemin hazırlandığı dönemde, Şirketimize söz konusu hususta herhangi bir talep iletilmemiştir.

**23.03.2016 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL
GÜNDEMİNE
İLİŞKİN AÇIKLAMALARIMIZ**

1- Açılış, Şirket Esas Sözleşmesine göre Toplantı Başkanlığı teşkili ve toplantı tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi,

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul Ve Esasları İle Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük Ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik (Yönetmelik) hükümleri ile halen yürürlükteki Şirketimiz Esas Sözleşmesi çerçevesinde Genel Kurul toplantısını yönetecek Toplantı Başkanlığı seçilecektir.

Ayrıca TTK ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde Genel Kurul'da alınan kararların tutanağa geçirilmesi konusunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi hususu onaya sunulacaktır.

2- Şirket'in 2015 yılı hesap ve muamelelerine dair Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ve Bağımsız Denetim Raporlarının okunması ve müzakeresi,

2015 yılı faaliyet dönemine ilişkin Kurumsal Yönetim Uyum Beyanının da yer aldığı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporları, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) düzenlemeleri ile TTK ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde Şirketimiz Merkezinde ve www.tskgvyo.com.tr adresinde, Genel Kurul Toplantı tarihinden üç hafta önce Ortaklarımızın incelemesine sunulmuş olup, söz konusu raporlar Genel Kurul'da okunarak Ortaklarımızın görüşüne ve onayına sunulacaktır.

3- Şirket'in 2015 yılı bilanço ve kar zarar hesabının incelenmesi, müzakeresi ve onaylanması,

2015 yılı faaliyet dönemine ilişkin bilanço, gelir tablosu, kar ve zarar cetvelleri, SPK düzenlemeleri ile TTK ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde Şirketimiz Merkezinde ve www.tskgvyo.com.tr adresinde, Genel Kurul Toplantı tarihinden üç hafta önce Ortaklarımızın incelemesine sunulmuş olup, Genel Kurul'da okunarak Ortaklarımızın görüşüne ve onayına sunulacaktır.

4- Yönetim Kurulu Üyelerinin ibrası,

TTK ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde, Yönetim Kurulu Üyelerimizin 2015 yılı faaliyet, işlem ve hesaplarından dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

5- 2015 yılı karının dağıtılıp dağıtılmaması konusunda karar alınması,

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 dağıtılabılır herhangi bir kar oluşmaması nedeniyle Yönetim Kurulu tarafından kar dağıtımı yapılmaması hususunda alınan karar Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

6- Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin seçimi ve üyelerin şirket dışında aldığı görevler ve gerekçesinin pay sahiplerinin bilgisine sunulması,

Görev süreleri sona eren Yönetim Kurulu üyelerinin yerine seçilecek Yönetim Kurulu üye adayları 2015 yılı Genel Kurul toplantısında pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

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. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi ve seçiminde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin düzenlemeleri esas alınır.

Şirketimizde halihazırda Kurumsal Yönetim Komitesi mevcut olduğundan, ayrıca Aday Gösterme Komitesi oluşturulmamıştır. 4.5.1 numaralı ilke çerçevesinde Aday Gösterme Komitesi'nin görevini, Kurumsal Yönetim Komitesi yerine getirmektedir. Aday Gösterme Komitesi'nin değerlendirmeleri doğrultusunda bağımsız üye adayları pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

Yönetim Kurulu üye adaylarına ilişkin olarak Şirketimize iletilen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7- Yönetim Kurulu Üyelerine ödenecek ücretin tespiti,

TTK ve Yönetmelik hükümleri ve halen yürürlükteki Esas Sözleşmemizin 15. maddesi çerçevesinde, Yönetim Kurulu Üyelerine ödenecek aylık ücretler Genel Kurul'ca belirlenecektir.

8- Bağımsız Denetleme Kurulu'sunun seçilmesi,

25.02.2016 tarihli Yönetim Kurulu kararında; Şirketimizde halen bağımsız finansal denetim ve bilgi sistemleri denetimi hizmeti veren bağımsız denetim şirketi "Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi"nin, 2016 faaliyet yılında da aynı hizmetleri almak üzere seçilmesine karar verilmiş, Şirket Genel Kurulu'nun onayına sunulacaktır.

9- Yıl içinde yapılan bağışların bilgiye sunulması ve 2016 yılında yapılacak bağışların üst sınırının belirlenmesi,

SPK mevzuatı gereğince yıl içinde yapılan bağışların Genel Kurul'un bilgisine sunulması gerekmektedir. Söz konusu madde Genel Kurul'un onayına ilişkin olmayıp sadece bilgilendirme amacını taşımaktadır. Şirketimiz 2015 yılı içerisinde İstanbul İli, Pendik Belediye Başkanlığı aracılığı ile Güzelyalı Ortaokulu Aile Birliği'ne okulun çatı katı, kütüphane ve bilgisayar sınıfı yaptırılması işi için taahhüt edilen tutara şirketimizce 25.000-TL nakdi bağış yapılmıştır.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun yapılacak bağışların üst sınırının Genel Kurulca belirlenmesi hükmü gereğince 2016 yılında yapılacak bağışların üst sınırına ilişkin Genel Kurul karar verecektir.

10- Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yer alan işlemler hakkında izin verilmesi,

Yönetim Kurulu Üyelerine, TTK'nın, "Şirketle Muamele Yapmak Yasağı" başlıklı 395. maddesi ve "Rekabet Yasağı" başlıklı 396. maddelerinde sayılan işleri yapabilmeleri için yetki verilmesi hususu Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

11- Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesinde yer alan işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,

SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesi; "Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikte işlem yapması ve/veya şirketin veya bağlı ortaklıkların işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması veya aynı tür ticari işlemlerle uğraşan

bir başka şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi durumunda söz konusu işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmelidir” hükmünde yer alan işlemler varsa Genel Kurul’a bilgi verilecektir. Söz konusu madde Genel Kurul’un onayına ilişkin olmayıp sadece bilgilendirme amacını taşımaktadır.

12- Dilek ve temenniler.

EKLER:
EK-1 Vekaletname:

VEKALETNAME

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin 23.03.2016 günü, saat 11.00'de "Ömer Avni Mah. Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sok. No:1 Fındıklı-Beyoğlu/İstanbul" adresinde yapılacak olağan genel kurul toplantısında aşağıda belirttiğim görüşler doğrultusunda beni temsile, oy vermeye, teklifte bulunmaya ve gerekli belgeleri imzalamaya yetkili olmak üzere aşağıda detaylı olarak tanıtılan'yi vekil tayin ediyorum.

Vekilin(*);

Adı Soyadı/Ticaret Unvanı:

TC Kimlik No/Vergi No, Ticaret Sicili ve Numarası ile MERSİS numarası:

(*)Yabancı uyruklu vekiller için anılan bilgilerin varsa muadillerinin sunulması zorunludur.

A) TEMSİL YETKİSİNİN KAPSAMI

Aşağıda verilen 1 ve 2 numaralı bölümler için (a), (b) veya (c) şıklarından biri seçilerek temsil yetkisinin kapsamı belirlenmelidir.

1.Genel Kurul Gündeminde Yer Alan Hususlar Hakkında;

- a) Vekil kendi görüşü doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.
b) Vekil ortaklık yönetiminin önerileri doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.
c) Vekil aşağıda tabloda belirtilen talimatlar doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.

Talimatlar:

Pay sahibi tarafından (c) şıkkının seçilmesi durumunda, gündem maddesi özelinde talimatlar ilgili genel kurul gündem maddesinin karşısında verilen seçeneklerden birini işaretlemek (kabul veya red) ve red seçeneğinin seçilmesi durumunda varsa genel kurul tutanağına yazılması talep edilen muahalet şerhini belirtmek suretiyle verilir.

Gündem Maddeleri (*)	Kabul	Red	Muhalefet Şerhi
1.			
2.			
3.			

(*) Genel Kurul gündeminde yer alan hususlar tek tek sıralanır. Azlığın ayrı bir karar taslağı varsa bu da vekaleten oy verilmesini teminen ayrıca belirtilir.

2. Genel Kurul toplantısında ortaya çıkabilecek diğer konulara ve özellikle azlık haklarının kullanılmasına ilişkin özel talimat:

- a) Vekil kendi görüşü doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.
b) Vekil bu konularda temsile yetkili değildir.
c) Vekil aşağıdaki özel talimatlar doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.

ÖZEL TALİMATLAR; Varsa pay sahibi tarafından vekile verilecek özel talimatlar burada belirtilir.

B) Pay sahibi aşağıdaki seçeneklerden birini seçerek vekilin temsil etmesini istediği payları belirtir.

1. Aşağıda detayı belirtilen paylarımın vekil tarafından temsilini onaylıyorum.

- a) Tertip ve serisi:*
b) Numarası/Grubu:**
c) Adet-Nominal değeri:
ç) Oyda imtiyazı olup olmadığı:
d) Hamiline-Nama yazılı olduğu:*
e) Pay sahibinin sahip olduğu toplam paylara/oy haklarına oranı:

*Kayden İzlenen izlenen paylar için bu bilgiler talep edilmemektedir.

**Kayden izlenen paylar için numara yerine varsa gruba ilişkin bilgiye yer verilecektir.

2. Genel Kurul gününden bir gün önce MKK tarafından hazırlanan genel kurula katılabilecek pay sahiplerine ilişkin listede yer alan paylarımın tümünün vekil tarafından temsilini onaylıyorum.

PAY SAHİBİNİN ADI SOYADI veya ÜNVANI(*)

TC Kimlik No/Vergi No, Ticaret Sicili ve Numarası ile MERSİS numarası:

Adresi:

(*)Yabancı uyruklu pay sahipleri için anılan bilgilerin varsa muadillerinin sunulması zorunludur.

İMZASI