

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN
23 MART 2022 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL
TOPLANTI TUTANAĞI

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2021 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 23 Mart 2022 Çarşamba günü saat 10.00'da, İş Sanat Kültür Merkezi İş Kuleleri Levent-Beşiktaş/İstanbul adresinde, T.C. Ticaret Bakanlığı, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 22.03.2022 tarih ve 90726394-431.03-00073040490 sayılı yazılılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Güner Kaki gözetiminde yapıldı.

Toplantıya ait davetin; ilgili mevzuat ve Ana Sözleşme'de öngörülmesi gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde; 24 Şubat 2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesi ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde(EGKS) ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 25.02.2022 tarih ve 10525 sayılı hâşkasında ilan edilmek suretiyle süresi içinde yapıldığı görüldü. Şirket Ana Sözleşmesinin, pay defterinin, toplantıya çağrının yapıldığını gösteren gazete ve diğer belgelerin, yönetim kurulu yıllık faaliyet raporunun, denetçi raporunun, finansal tabloların, Ana Sözleşme Tadil Metni ve Bakanlık izin yazısının, gündemin ve hazır bulunanlar listesinin eksiksiz bir biçimde toplantı yerinde bulunduğu tespit edildi.

Hazır bulunanlar listesinin incelenmesinden, Şirketin, 1.369.642,817 TL'lik A Grubu ve 957.380.357,183 TL'lik B Grubu nominal sermaye toplamı 958.750.000,00 TL sermayeye tekabül eden 95.875.000.000 adet hissedeni; 1.369.642,817 TL'lik A Grubu nominal sermaye ve 740.408.944,53 TL'lik B Grubu nominal sermaye toplamı 741.778.587,35 TL nominal sermayenin vekaleten; 50.469.367 TL'lik B Grubu nominal sermayenin asaleten olmak üzere toplam 792.247.954,35 TL nominal sermayenin temsil edildiği ve T.T.K. ve sermaye piyasası mevzuatının öngördüğü toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşıldı.

Toplantıda en az bir Yönetim Kurulu üyesi ve Şirket Denetçisi Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'ni temsilen Sn. Banu Türker Ateş'in hazır bulunduğu tespit edildi.

Bakanlık Temsilcisi Sn. Güner Kaki, Şirket Ana Sözleşmesi ve Genel Kurul'un çalışma esas ve usullerini belirleyen Şirket Genel Kurul İç Yönergesi ile T.T.K. ve diğer ilgili mevzuatta öngörülen hususların yerine getirildiği ve gerekli nisabın sağlandığını tespit etti, toplantının başlamasına herhangi bir engel olmadığını ifade etti.

Şirket Ana Sözleşmesi'nin 21. maddesi ve Şirket Genel Kurul İç Yönergesi'nin ilgili hükümleri gereğince; Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Sezgin Yılmaz, Toplantı Başkanı oldu. Toplantı Başkanı Sn. Sezgin Yılmaz tarafından, elektronik genel kurul sistemini kullanmak üzere bir yetkili atandı ve toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açıldı.

Toplantı Başkanı Sn. Sezgin Yılmaz, Şirket Genel Kurul İç Yönergesi çerçevesinde Genel Kurul Toplantısında oy kullanma usulü hakkında bilgi verdi.

Toplantı Başkanı'nın oy kullanma usulünü belirlemesinin ardından, Genel Kurul'da kullanılacak toplam oy adedi ve sahip oldukları imtiyazlar hakkında pay sahiplerine bilgi verildi. T.T.K.'nin 431. maddesi çerçevesinde 56.057.969 TL tutarında nominal sermayenin tevdi eden temsilcileri tarafından temsil edildiği açıklandı ve gündemin görüşülmesine geçildi.

1. Şirket Ana Sözleşmesi'nin 21. maddesi ve Şirket Genel Kurul İç Yönergesi'nin ilgili hükümleri gereğince; Toplantı Başkanı olan Sn. Sezgin Yılmaz tarafından oy toplama memurluğuna Sn. Ayşegül Şahin Kocameşe, tutanak yazmanlığına ise Sn. Ömer Barlas Ülkü tayin edildi. Genel Kurul'a, Genel Kurul'un çalışma esas ve usullerini düzenleyen Şirket Genel Kurul İç Yönergesi'nin ilgili hükümleri uyarınca, Toplantı Başkanlığı'nın toplantı tutanağı ve bu tutanağa dayanak oluşturan diğer evrakı imzalamada yetkili olduğuna ilişkin bilgi verildi.

Toplantı Başkanı tarafından gündem okutuldu ve gündem maddelerinin görüşülme sırasına ilişkin değişiklik önerisi olup olmadığı soruldu. Pay sahiplerinden herhangi bir öneri gelmemesi üzerine gündem maddelerinin ilanda belirtilen sıraya uygun olarak görüşülmesine devam edildi.

2. Şirketin 2021 yılı hesap dönemine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ve Denetçi Raporu pay sahiplerinin incelemelerine daha önce sunulduğundan; Faaliyet Raporu ile Denetçi Raporu'nun okundu sayılmasına ilişkin olarak Türkiye İş Bankası A.Ş. temsilcisi tarafından verilen 792.247.954,35 TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla oy birliğiyle kabul edildi. Kabul edilen önerge doğrultusunda okundu sayılan Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu müzakereye açıldı, müzakere eden olmadı.
3. 2021 yılına ilişkin finansal tablolar pay sahiplerinin incelemelerine daha önce sunulduğundan, 2021 yılına ilişkin finansal tabloların okundu sayılmasına ilişkin olarak Türkiye İş Bankası A.Ş. temsilcisi tarafından verilen önerge 792.247.954,35 TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla oy birliğiyle kabul edildi.
Pay sahiplerinden söz alan olmadı, 2021 yılına ilişkin finansal tablolar yapılan oylama sonucunda 792.247.954,35 TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla oy birliğiyle kabul edildi.
4. Yıl içerisinde Yönetim Kurulu üyeliğinden ayrılan Sn. Neşe Gülden Sözdinler'in yerine Sn. Kubilay Aykol'un atıldığı bilgisi verildi. Atanan Yönetim Kurulu üyesinin özgeçmişi gerek Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu gerekse Şirket internet sitesi ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Şirketler Bilgi Portalı vasıtasıyla pay sahiplerinin bilgisine daha önceden sunulmuş olduğundan üyenin özgeçmişi okunmadı. Yapılan atama Genel Kurul'un onayına sunuldu. Atama 1.403.729 TL'lik nominal değerde payın olumsuz oyuna karşılık, 790.844.225,35 TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla oy çokluğuyla kabul edildi.
5. 2021 yılı çalışmalarından dolayı Yönetim Kurulu Üyelerinin ibrasına geçildi. Yönetim Kurulu 792.247.954,35 TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla oy birliğiyle ibra edildi.
6. 2021 yılı faaliyet kararının dağıtılmasına ilişkin Yönetim Kurulu önerisi hakkında bilgi verildi ve Yönetim Kurulu'nun önerisi çerçevesinde gündemin 6. maddesi pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan oylama sonucunda, Yönetim Kurulu'nun, yatırım döneminde olan Şirketin nakit akışlarını optimize etmek amacıyla, karın dağıtılmayarak Şirket bünyesinde tutulması ve sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem karları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra; Vergi Usul Kanunu'na göre oluşan kardan kalan bakiyenin olağanüstü yedeklere, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kardan kalan bakiyenin geçmişi yıl karlarına aktarılmasına ilişkin önerisinin aynen kabul edilerek kar payı dağıtılmamasına 32.622.500TL'lik nominal değerde payın olumsuz oyuna karşılık, 759.635.454,35 TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla oy çokluğuyla karar verildi.
7. Gündemin 7. maddesi kapsamında bağımsız yönetim kurulu üye aday listesi hakkında bilgi verilmesini takiben, Toplantı Başkanı yönetim kurulu üyelerinin seçimi kapsamında bir önerge olduğunu, konuya ilişkin başka önerge olup olmadığını sordu. Başka önerge olmadığından, Yönetim Kurulu üye sayısının ve görev süresinin belirlenmesi ve belirlenen üye sayısına göre seçim yapılmasına ilişkin olarak Türkiye İş Bankası A.Ş. temsilcisi tarafından verilen önerge okundu. Adayların özgeçmişleri, Şirket internet sitesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu vasıtasıyla pay sahiplerinin bilgisine sunulmuş olduğundan adayların özgeçmişleri okunmadı. Kurumsal Yönetim İlkelerinin 4.4.7. sayılı ilkesi kapsamında, Yönetim Kurulu üye adaylarının, Şirketteki Yönetim Kurulu üyeliği dışında, Şirket dışında aldığı grup içi ve grup dışı görevleri hakkında bilgi verildi.

Verilen önerge doğrultusunda; 2022 yılında görev yapacak Yönetim Kurulu'nun 9 üyeden oluşmasına,

Bağımsız yönetim kurulu üyeliklerine 1 yıl süreyle görev yapmak üzere;

- Toplantıya bizzat katılamayıp adaylık beyanı bulunan Sn. Arzu Erdem'in T.C. Kimlik No.'lu
- Toplantıya bizzat katılamayıp adaylık beyanı bulunan Sn. Oğuz Cem Çelik'in, T.C. Kimlik No.'lu
- Toplantıya bizzat katılan T.C. Kimlik No.'lu Sn. İlker Arıkan'ın,

Diğer üyeliklere ise 1 yıl süreyle görev yapmak üzere;

- | | |
|----------------------------|----------------------------------------------|
| • Toplantya bizzat katılan | T.C. Kimlik No.'lu Sn. Sezgin Yılmaz'ın, |
| • Toplantya bizzat katılan | T.C. Kimlik No.'lu Sn. Murat Karluk |
| • Çetinkaya'nın, | |
| • Toplantya bizzat katılan | T.C. Kimlik No.'lu Sn. Hasan Kimya Bolat'ın, |
| • Toplantya bizzat katılan | T.C. Kimlik No.'lu Sn. Özcal Korkmaz'ın, |
| • Toplantya bizzat katılan | T.C. Kimlik No.'lu Sn. Kubilay Aykol'un, |
| • Toplantya bizzat katılan | T.C. Kimlik No.'lu Sn. Murat Doğan'ın |

seçilmelerine 41.303.619 TL'lik nominal değerde payın olumsuz oyuna karşılık, 750.944.335,35 TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla oy çokluğuyla karar verildi. Oylamada, 1.369.642,817 TL'lik sermayeye karşılık gelen A Grubu imtiyazlı pay sahiplerinin tamamı olumlu oy kullandı. Seçilen yönetim kurulu üyelerinin görev kabul beyanlarını yazılı olarak sunduğu görüldü.

8. Şirket Kurumsal Yönetim Komitesi'nin konuya ilişkin kararı doğrultusunda, 01.04.2022 tarihinden itibaren, Yönetim Kurulu Üyelerine aylık brüt 22.750 TL ücret ödenmesi hususu pay sahiplerinin onayına sunuldu ve 41.303.619 TL'lik nominal değerde payın olumsuz oyuna karşılık, 750.944.335,35 TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla oy çokluğuyla kabul edildi.
9. 2022 hesap dönemi için bağımsız denetim hizmeti almak üzere Günay Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin denetçi olarak seçilmesi Genel Kurul'un onayına sunuldu ve 41.303.619 TL'lik nominal değerde payın olumsuz oyuna karşılık, 750.944.335,35 TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla oy çokluğuyla kabul edildi.
10. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi Genel Kurul'un onayına sunuldu ve 14.754.350 TL'lik nominal değerde payın olumsuz oyuna karşılık, 777.493.604,35 TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla oy çokluğuyla kabul edildi.
11. Gündemin 11. maddesi kapsamında pay sahiplerine, kayıtlı sermaye tavanının artırılması ve kayıtlı sermaye tavanı süresinin güncellenmesi süreci kapsamında bilgi verildi. Şirketin mevcut kayıtlı sermaye tavanının artırılması ve kayıtlı sermaye tavanı süresinin güncellenmesi kapsamında Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7. maddesinde yapılan değişiklikler pay sahiplerinin incelemelerine daha önce sunulduğundan, Ana Sözleşme Tadil Metninin okundu sayılmasına ilişkin olarak Türkiye İş Bankası A.Ş. temsilcisi tarafından verilen önerge 41.303.619 TL'lik nominal değerde payın olumsuz oyuna karşılık, 750.944.335,35 TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla oy çokluğuyla kabul edildi. 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 sunuldu ve 41.303.619 TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuna karşılık, 750.944.335,35 TL'lik nominal değerde payın olumsuz oyuyla oy çokluğuyla kabul edildi. Oylamada, 1.369.642,817 TL'lik sermayeye karşılık gelen A Grubu imtiyazlı pay sahiplerinin tamamı olumlu oy kullandı.

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

YENİ ŞEKİL

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.

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 Kurul'dan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Bu yetkinin süresi beş yıllık dönemler itibarıyla genel kurul kararıyla uzatılabilir. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket, yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamaz.

Yönetim Kurulu, 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 (Dokuzyüzlisekizmilyonyediyüzellibin) TL'dir.

Şirketin çıkarılmış bu sermayesinin 254.128.000,-TL.'si nakden ödenmiş, 704.622.000,- TL.'nin:

- 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 ve
- 150.673.700,- TL.'si enflasyon düzeltme farklarının sermayeye ilavesi suretiyle karşılanmıştır.

Şirketin çıkarılmış sermayesi beheri 1 kurus (Bir Kuruş) itibari değerinde 95.875.000.000 adet paya ayrılmıştır.

Payların:

- 1.369.642.817 TL.'lik bölümü Nama Yazılı A Grubu,
- 957.380.357,183 TL.'lik bölümü Nama Yazılı B Grubu'dur.

A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiazları vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı, A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi ve seçiminde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin düzenlemeleri esas alınır.

Sermaye artırımlarında A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması halinde, çıkarılacak yeni pay senetlerinin tümü B grubu olacaktır.

Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırma konusunda karar almaya yetkilidir. Yönetim Kurulunun sermaye artırımına ilişkin aldığı kararlar özel durumların kamuya açıklanması kapsamında kamuya duyurulur.

Sermaye artırımlarında yeni pay alma hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar itibari değerini alınamamak üzere piyasa fiyatıyla halka arz edilir.

Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılmaz.

12. 2021 yılı içerisinde bağış yapılmadığı bilgisi pay sahipleriyle paylaşıldı ve Yönetim Kurulu'nun kararı çerçevesinde Şirketin 2022 yılı içerisinde yapılacak bağışların üst sınırının 500.000 TL olarak belirlenmesi 792.247.954,35 TL'lik nominal değerinde payın olumlu oyuyla oy birliğiyle kabul edildi.
13. Pay sahiplerine Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. nolu ilkesi kapsamında bilgi verildi. Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Sezgin Yılmaz'ın, İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.'de yönetim kurulu başkanı olarak; Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Murat Karluk Çetinkaya'nın İş Portföy Yönetimi A.Ş.'de yönetim kurulu üyesi olarak ve Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Murat Doğan'ın Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş., Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş., Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş. ile Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. şirketlerinde yönetim kurulu üyesi olarak; Şirket Genel Müdürü Sn. Hasan K. Bolat'ın ise Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'de yönetim kurulu başkanı, Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.'de yönetim kurulu başkan vekili olarak görev yapmakta olduğu; Şirketin idari sorumluluğu bulunan bazı yöneticilerinin Şirketin iştiraki olan Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. ile Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin Yönetim Kurulunda görev almakta olduğu ve söz konusu tüm görevlerin herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmadığına ilişkin bilgi sunuldu.
14. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Tebliği'nin 37. maddesi uyarınca pay sahiplerine; koronavirüs salgınının devam eden etkileri sebebiyle yıl içerisinde ekspertiz kira değerinin altında gelir elde edilen AVM ve çarşılar (Ege Perla AVM, Kule Çarşı ve Tuzla Meydan Çarşı) hakkında bilgi verildi.
15. Sn. Av. Sezer Karali Akdere inşaat adına vekaleten söz alarak; Akdere inşaat yaklaşık %6 İŞ GYO payını temsil etmektedir. Akdere İnşaatın projelere olan inancı nedeniyle yatırımcı olduğunu ve şirketin aktifindeki gayrimenkullerin güncel değerlerinin piyasa değerlerinin altında bulunduğunu ve güncel değerlere getirilmesi gerektiğine ilişkin görüşlerini ilettiler.

Toplantı Başkanı, değerlemelerin SPK tarafından yetkilendirilen bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlendiğini ve bu değerlemelere müdahalenin söz konusu olmadığını belirtti.

Pay sahibi Sn. Necip Kaan Karayal ; İş GYO değerine inanarak şirkete yatırım yaptığını, Şirketin son dönemde eriştiği piyasa değerinin makul olduğunu belirtti . Şirketin sermaye artırımını planlayıp planlanmadığı hususu ile 3 milyar TL'lik borçlanma aracı ihraç yetkisinin neden alındığı hususunda bilgi rica etti. Öneri olarak da tüm gayrimenkullere çift ekspertiz yapılarak ortalamasının alınmasının yerinde olabileceğini ilettili.

Şirket Genel Müdürü borçlanma aracı yetkisinin rutin olarak alınan bir yetki olduğunu özel bir proje için alınmadığını belirtti.

Toplantı Başkanı ise söz alarak Şirketin gündeminde bedelsiz sermaye artırımını olmadığını, bedelli sermaye artırımının ise her şirket gibi ihtiyaç olduğunda yapılabileceğini belirtti.

Gündemde görülecek madde kalmamış olması nedeniyle Toplantı Başkanı toplantıyı kapattı.

İş bu tutanak, 23.03.2022 tarihinde toplantı yerinde tarafımızca düzenlenerek imza edildi.

BAKANLIK
TEMSİLCİSİ
Sn. Günay Kaşıkçı

TOPLANTI
BAŞKANI
Sn. Sezgin Yılmaz

OY TOPLAMA
MEMURU
Sn. Ayşegül Sahin Kocameşe

TUTANAK
YAZMANI
Sn. Ömer Barlas Ülkü

Yönetim Kuruluna Seçilen Üyelerin Adres Bilgileri:

Sezgin Yılmaz

Murat Karlık Çetinkaya

Hasan Kimya Bolat

Özal Korkmaz

Kubilay Aykol

Murat Doğan

Arzu Erdem (Bağımsız)

Oğuz Cem Çelik (Bağımsız)

İlkay Arıkan (Bağımsız)