

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN
26 MART 2019 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL
TOPLANTI TUTANAĞI

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2018 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 26 Mart 2019 Salı 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 25.03.2019 tarih ve 90726394-431.03-E-00042886120 sayılı yazılılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Ezgi Edebale gözetiminde yapıldı.

Toplantıya ait davetin; ilgili mevzuat ve Ana Sözleşme'de öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde; 27 Şubat 2019 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 28.02.2019 tarih ve 9777 sayılı baskısında ilan edilmek suretiyle süresi içinde yapıldığı görüldü. Şirket Ana Sözleşmesinin, pay defterinin, toplantıya çağırmanın yapıldığını gösteren gazete ve diğer belgelerin, yönetim kurulu yıllık faaliyet raporunun, denetçi raporunun, finansal tabloların, 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 674.697.593,432 TL'lik B Grubu nominal sermaye toplamı 676.067.236,249 TL nominal sermayenin vekaleten; 282.035,811 TL'lik B Grubu nominal sermayenin asaleten olmak üzere toplam 676.349.272,06 TL nominal sermayenin temsil edildiği ve T.T.K. ve SPK'nın öngördüğü toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşıldı.

Şirket Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Ömer Karakuş, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn. Süleyman Hayrettin Özcan, Yönetim Kurulu Üyeleri Sn. Prof. Dr. Arzu Erdem, Sn. Haluk Büyükbaş, Sn. Nihat Uzunoğlu, Sn. İsmail Hakkı Akşener, Sn. Mehmet Türk, Sn. Murat Doğan ve Şirket Denetçisi Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'ni temsilen Sn. Tolga Özdemir'in toplantıda hazır bulunduğu tespit edildi.

Bakanlık Temsilcisi Sn. Ezgi Edebale, Şirket Ana Sözleşmesi ve Genel Kurulun 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. Ömer Karakuş, Toplantı Başkanı oldu. Toplantı Başkanı Sn. Ömer Karakuş tarafından, elektronik genel kurul sistemini kullanmak üzere bir yetkili atandı ve toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açıldı.

Toplantı Başkanı Sn. Ömer Karakuş, 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 75.933.648 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. Ömer Karakuş tarafından oy toplama memurluğuna Sn. Ayşegül Şahin Kocameşe, tutanak yazmanlığına ise Sn. Ömer Barlas Ülkü tayin edildi. Genel Kurul'a, Genel Kurulun 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 imzalama konusunda 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 Olağan Genel Kurulu ile ilgili Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ve Denetçi Raporu pay sahiplerinin incelemelerine daha önce sunulduğundan; Faaliyet Raporu ile Denetçi Raporu'nun okundu sayılmasına ilişkin önerge 2.733.411 (ikimilyonyediyüzotuzüçbindörtüyonbir) TL'lik nominal değerde payın olumsuz oyuna karşılık, 673.615.861,06 (altıyüzetmişüçmilyonaltıyüzonbeşbinsekizyüzaltmışbir,altı) TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla oy çokluğuyla kabul edildi. Kabul edilen önerge doğrultusunda okundu sayılan Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu müzakere edildi.

Söz almak isteyen olup olmadığı soruldu, Jilber Topuz söz alarak kira geliri elden edilen gayrimenkullerin tespit edilen aylık kira ekspertiz değerleri ile tahvil ihraçlarına ve kredilere ilişkin detaylı bilgilerin faaliyet raporlarında yer verilmemesinin sebeplerinin açıklanmasını talep etti.

Şirket Genel Müdürü değerlendirme raporları içerisinde söz konusu bilginin yer aldığını, yer almayan taşınmazlar için söz konusu bilgiye 2019 yıl sonu değerlendirme raporlarında yer verileceğini belirtti. Ayrıca sektörde söz konusu konuda bir uygulama birliğinin olmadığını vurguladı. Tahvil ihraçlarına ve kredilere ilişkin talep edilen bilgilere ilgili finansal tablo dipnotlarında ve tahvil ihraçlarına ilişkin KAP şablonunda detaylı olarak yer verildiğini belirtti.

Pay sahibi Jilber Topuz söz alarak hisse senedi performansı hakkında görüş talebinde bulundu. Şirket Genel Müdürü, Borsa genelinde düşüşün yaşandığı 2018 yılında ISGYO hisse senedinin gerek BİST GYO Endeksi gerekse sektörün başlıca GYO'larına nazaran daha az değer kaybedip, tuttuğunu ifade etti.

Pay sahibi Jilber Topuz, şirketin, halka arz izahnamesinde belirtilenin aksine yüksek iskontolu işlem gördüğünü ve izahnamenin söz konusu hususa ilişkin sayfasının toplantı tutanağına eklenmesini talep etti. Söz konusu sayfa tutanağına eklendi.

Pay sahibi Ahmet Yüksel söz alarak gayrimenkullerin değerlemesinin düşük kaldığını belirtti ve buna ilişkin görüş talebinde bulundu. Şirket Genel Müdürü portföydeki gayrimenkullerin değerlemesinin SPK tarafından yetkilendirilmiş şirketler tarafından yapılmakta olduğunu ve değere müdahale etmenin söz konusu olamayacağını belirtti. Pay sahibi Ahmet Yüksel, enflasyon faktörü dikkate alındığında hisse senedinde yatırımcının daha büyük değer kaybı yaşadığını ve hisseye sahip çıkılması gerektiğini belirtti. Şirket Genel Müdürü, hisse değerinin GYO endeksi ve BİST 100'deki değişim ile karşılaştırılması gerektiğini ifade ederek alternatif yatırım araçlarıyla kıyaslamının doğru olmadığını belirtti.

Pay sahibi Ayhan Duran söz alarak Üsküdar arsasından kira geliri elde edilmesi ile ilgili olarak bilgi talebinde bulundu, şirkete e-mail ile ilettiği sorulara ayrıntılı yanıt alamadığını belirtti. Şirket Genel Müdürü tarafından arsa üzerinde geliştirilecek proje kapsamında maliyet ve hasılatın yarı yarıya paylaşılacağına, ayrıca otopark gelirinin şirkete aktarılacağına ilişkin protokol hakkında bilgi verildi. Pay sahibi Ayhan Duran, Tuzla arsasının neden alındığını, satan firmanın bir gayrimenkul firması olduğunu, arsanın borçla alındığını, sonra da şirketin zor durumda kaldığını ifade etti. Pay sahibi ayrıca 0,25 PD/DD'den memnun musunuz diye sordu. Şirket Genel Müdürü iskontonun böyle olduğunu, ancak iskontonun piyasa şartları ve konjonktüre bağlı olduğunu, diğer GYO'lara göre 2018 yılında daha makul oranda olduğunu ve iskontonun azaltılması için çalışıldığını ifade etti. Şirket Yönetim Kurulu Başkanı, bu toplantıda şirketin faaliyetlerinin kuruluş tarihinden itibaren değerlendirilmediğini, 1 yıllık periyodun değerlendirildiğini belirtti. Aynı zamanda zamanın ruhu faktörünün olduğunu, her dönemin doğrularının olduğunu ve Türkiye gibi volatilitesi yüksek bir ülkede 2018 Ağustos ayından bu yana yaşanan konjonktürü kimsenin öngöremediğini belirtti. Ayrıca, şirket tarafından değişen koşullara uyum sağlanmasına çalışıldığını, şirketin büyük ortağı T. İş Bankası A.Ş. grubunun buraya büyük bir sermaye ayırdığını ve bu sermayeye getiri almak istediğini ve T. İş Bankası A.Ş. grubu olarak çaba sarfedildiğini belirtti.

3. 2018 yılına ilişkin finansal tablolar pay sahiplerinin incelemelerine daha önce sunulduğundan, 2018 yılına ilişkin finansal tabloların okundu sayılmasına ilişkin önerge 2.733.411 (ikimilyonyediyüzotuzüçbindörtüyonbir) TL'lik nominal değerde payın olumsuz oyuna karşılık, 673.615.861,06 (altıyüzetmişüçmilyonaltıyüzonbeşbinsekizyüzaltmışbir,altı) TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla oy çokluğuyla kabul edildi.

Finansal tabloların müzakeresini takiben yapılan oylama sonucunda 2018 yılına ilişkin finansal tablolar 2.733.411 (ikimilyonyedyüzotuzüçbindörtüyonbir) TL'lik nominal değerde payın olumsuz oyuna karşılık, 673.615.861,06(altıyüzyetmişüçmilyonaltıyüzonbeşbinsekizyüzaltmışbir,altı) TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla oy çokluğuyla kabul edildi.

- 2018 yılı çalışmalarından dolayı Yönetim Kurulu Üyelerinin ibrasına geçildi. Yönetim Kurulu Üyeleri 3.015.446.811 (üçmilyononbeşbindörtüyzkırkaltı,sekizyüzonbir) TL'lik nominal değerde payın olumsuz oyuna karşılık, 673.333.825,249 (altıyüzyetmişüçmilyonüçyüzotuzüçbinsekizyüzyirmibeş,ikiyüzkırkdokuz) TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla oy çokluğuyla ibra edildi.

Pay sahibi Jilber Topuz Yönetim Kurulu faaliyetlerinden memnun olmadığını belirtti ve olumsuz oy kullanarak, konuya ilişkin muhalefet şerhi verdi. Pay sahibinin muhalefet şerhi tutanağa eklendi.

- 2018 yılı faaliyet kararının dağıtılmasına ilişkin Yönetim Kurulu önerisi hakkında bilgi verildi ve 2018 yılı kararın dağıtılmasına ilişkin Yönetim Kurulu önerisi çerçevesinde gündemin 5. maddesi pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan oylama sonucunda, Yönetim Kurulu kar dağıtım önerisinin aynen kabul edilerek kar payı dağıtılmamasına 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 geçmiş yıl karlarına aktarılmasına 282.035,811 (ikiyüzseksenikibinotuzbeş,sekizyüzonbir) TL'lik nominal değerde payın olumsuz oyuna karşılık, 676.067.236,249 (altıyüzyetmişaltımilyonaltmışyedibinikiyüzotuzaltı,ikiyüzkırkdokuz) TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla oy çokluğuyla karar verildi.

Pay sahibi Jilber Topuz, şirketin neden kar dağıtımını yapmadığına ilişkin açıklama yapması gerektiğini, şirketin kar dağıtım politikasında, karın %30'unun bedelsiz veya nakit dağıtım teklifi yapılması gereğinin yer aldığını ve mevcut önerinin ana sözleşmeye ve kar dağıtım politikasına aykırı olduğunu ve maddenin iptali için dava açacağını ilettili. Olumsuz oy kullanarak, konuya ilişkin muhalefet şerhi verdi. Pay sahibinin muhalefet şerhi tutanağa eklendi.

Konuya ilişkin şirket yöneticisi söz alarak, şirket kar dağıtım politikasında ve ana sözleşmesinde kar dağıtımına ilişkin zorunluluk bulunmadığını ve Yönetim Kurulu'nun önermesi halinde politikada yer alan oranlar çerçevesinde kar dağıtılabileceğini belirtti.

- Gündemin 6. maddesi kapsamında bağımsız yönetim kurulu üye aday listesi hakkında bilgi verilmesini takiben, Toplantı Başkanı yönetim kurulu üyelerinin seçimine ilişkin bir önerge olduğunu, konuya ilişkin başka önerge olup olmadığını sordu. Başka önerge olmadığından, Yönetim Kurulu üyelerinin seçilmesi ve görev sürelerinin tespitine ilişkin verilen önerge okundu. Adaylar arasında yeni üye aday bulunmadığından ve adayların özgeçmişleri pay sahiplerinin bilgisi dahilinde 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; 2019 yılında görev yapacak Yönetim Kurulu'nun 9 üyeden oluşmasına,

Bağımsız yönetim kurulu üyeliklerine 1 yıl süreyle görev yapmak üzere;

- Toplantıya bizzat katılan [REDACTED] T.C. Kimlik No.'lu Sn. Arzu Erdem'in
- Toplantıya bizzat katılan [REDACTED] T.C. Kimlik No.'lu Sn. Haluk Büyükbaş'ın,
- Toplantıya bizzat katılan [REDACTED] T.C. Kimlik No.'lu Sn. Nihat Uzunoğlu'nun,

Diğer üyeliklere ise 1 yıl süreyle görev yapmak üzere;

- Toplantıya bizzat katılan [REDACTED] T.C. Kimlik No.'lu Sn. Ömer Karakuş'un,



- Toplantıya bizzat katılmayıp adaylık beyanı bulunan [REDACTED] T.C. Kimlik No.'lu Sn. Aysel Tacer'in
- Toplantıya bizzat katılan [REDACTED] T.C. Kimlik No.'lu Sn. Süleyman Hayrettin Özcan'ın
- Toplantıya bizzat katılan [REDACTED] T.C. Kimlik No.'lu Sn. İsmail Hakkı Akşener'in,
- Toplantıya bizzat katılan [REDACTED] T.C. Kimlik No.'lu Sn. Mehmet Türk'ün
- Toplantıya bizzat katılan [REDACTED] T.C. Kimlik No.'lu Sn. Murat Doğan'ın

seçilmelerine 48.912.152,811 (kırksekmilyondokuzyüzonikibinyüzelliiki,sekizyüzonbir) TL'lik nominal değerde payın olumsuz oyuna karşılık, 627.437.119,249(altıyüzyirmiyedimilyondörtüzyüzotuzyedibinyüzondokuz,ikiyüzkırkdokuz) 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.

7. Şirket Kurumsal Yönetim Komitesi'nin konuya ilişkin kararı doğrultusunda, 01.04.2019 tarihinden itibaren, Yönetim Kurulu Üyelerine aylık brüt 11.250 TL ücret ödenmesi hususu pay sahiplerinin onayına sunuldu ve 47.284.786,268 (kırkyedimilyonikiyüzseksendörtbinyediyüzseksenaltı,ikiyüzaltmışsekiz) TL'lik nominal değerde payın olumsuz oyuna karşılık, 629.064.485,792 (altıyüzyirmidokuzmilyonaltmışdörtbindörtüzyüzseksenbeş,yediyüzdoksaniki) TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla oy çokluğuyla kabul edildi.
8. 2019 hesap dönemi için bağımsız denetim hizmeti almak üzere Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin denetçi olarak seçilmesi Genel Kurul'un onayına sunuldu ve 3.895.588,811 (üçmilyonsekiyüzdoksanbeşbinbeşyüzseksensekiz,sekizyüzonbir) TL'lik nominal değerde payın olumsuz oyuna karşılık, 672.453.683,249 (altıyüzyetmişikimilyondörtüzellüüçbinaltıyüzseksenüç,ikiyüzkırkdokuz) TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla oy çokluğuyla kabul edildi.
9. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi 1.905.463,268 (birmilyondokuzyüzbeşbindörtüzyüzaltmışüç,ikiyüzaltmışsekiz) TL'lik nominal değerde payın olumsuz oyuna karşılık, 674.443.808,792 (altıyüzyetmişdörtmilyondörtüzyüküçbin,sekizyüzsekiz,yediyüzdoksaniki) TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla oy çokluğuyla kabul edildi.
10. 2018 yılı içerisinde bağış yapılmadığı hususu pay sahiplerinin bilgisine sunuldu ve Yönetim Kurulu'nun 2019 yılı içinde yapılacak bağışlara ilişkin kararı hakkında bilgi verildi. Yönetim Kurulu kararı çerçevesinde Şirketin 2019 yılı içerisinde yapacağı bağış sınırının 125.000 TL olarak belirlenmesine 280.066,268 (ikiyüzseksenbinaltıymışaltı,ikiyüzaltmışsekiz) TL'lik nominal değerde payın olumsuz oyuna karşılık, 676.069.205,792 (altıyüzyetmişaltımilyonaltmışdokuzbinikiyüzbeş,yediyüzdoksaniki) TL'lik nominal değerde payın olumlu oyuyla oy çokluğuyla kabul edildi.
11. Pay sahiplerine Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. nolu ilkesi kapsamında bilgi verildi; Şirketin Yönetim Kurulu Üyeleri Sn. İsmail Hakkı Akşener ve Sn. Murat Doğan'ın İş-Altınhas İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.'de Yönetim Kurulu üyesi olarak, Şirket Genel Müdürü Sn. Hasan K. Bolat'ın ise aynı şirkette Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmakta olduğu; Şirketin idari sorumluluğu bulunan bazı yöneticilerinin Şirketin iştiraki olan Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.'nin Yönetim Kurulu'nda görev almakta olduğu ve söz konusu tüm görevlerin herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmadığına ilişkin bilgi sunuldu.

[Handwritten signatures in blue ink]

Gündemde görülecek madde kalmamış olması nedeniyle Toplantı Başkanı toplantıyı kapattı.

İş bu tutanak, 26.03.2019 tarihinde toplantı yerinde tarafımızca düzenlenerek imza edildi.

BAKANLIK TEMSİLCİSİ Sn. Ezgi Edebale	TOPLANTI BAŞKANI Sn. Ömer Karakuş	OY TOPLAMA MEMURU Sn. Ayşegül Şahin Kocameşe	TUTANAK YAZMANI Sn. Ömer Barlas Ülkü
--	---	--	--

Yönetim Kuruluna Seçilen Üyelerin Adres Bilgileri:

Ömer Karakuş

Aysel Tacer

Süleyman Hayrettin Özcan

İsmail Hakkı Aksener

Mehmet Türk

Murat Doğan

Arzu Erdem (Bağımsız)

Haluk Büyükbas (Bağımsız)

Nihat Uzunoğlu (Bağımsız)

26/03/2019

**SAYIN İŞ GYO A.S OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI BASKANLIĞI'NA
GENEL KURUL GÜNDEMİNİN 4. MADDESİNE RED OYU VERİYORUM
MUHALEFET ŞERHİMİ TUTANAKLARA EKLEYİNİZ.**

SİRKET YÖNETİMİ FAİZLERİN CİDDİ ARTIŞA GEÇTİĞİ 2018 YILINDA YENİ TAHVİL İHRACINA ÇIKARAK ŞİRKETİ YÜKSEK FİNANSMAN MALİYETLERİ ALTINDA BIRAKMISTIR , YİNE HAKİM ORTAK İŞ BANKASI A.S'DEN COK YUKSEK FAİZLERLE GEREKSİZ KREDİLER KULLANMIS VE ŞİRKETİN FİNANSMAN MALİYETİNİ CİDDİ ŞEKİLDE YÜKSELTMİŞTİR.

BAŞTA KULE 3 OLMAK ÜZERE UZUN ZAMANDIR BOŞ OLAN VE KİRA GELİRİ ELDE EDİLEMEYEN GAYRİMENKUL VE DÜKKANLARIN KIRAYA VERİLMESİ KONUSUNDADA YÖNETİM KURULU ÜYELERİ KIRALAMAYI HIZLANDIRACAK KIRACI DOSTU KARARLARI ,AKSIYONLARI HIZLI BİR SEKİLDE ALMAMIS BU NEDENLE SİRKETİN CİDDİ KİRA GELİRİ KAYIBI OLUŞMUŞTUR.

BU KARARLAR VE İŞLEMLER SONUCUNDA SİRKETİN KARI AZALMIŞ ,BILANCOSUNDA KAYIPLAR OLUŞMUŞTUR.

2018 YILI CALISMALARINDAN DOLAYI YONETİM KURULU ÜYELERİNİ İBRA ETMİYORUM.

SAYGILARIMLA

JILBER TOPUZ

BAKANLIK TEMSİLCİSİ

EZGI EDEBALE

ÖMER KARAKUŞ
DİVAN BAŞKANI

Muhalef Seh: 4. Madde

TARİH : 17.03.2019

İŞ GYO A.Ş YÖNETİMİNE AÇIK MEKTUP

SAYIN İŞ GYO A.S YÖNETİM KURULU VE GENEL MÜDÜR,

ÖNCELİKLE 2018 FALİYETLERİ NEDENİYLE SİRKET YÖNETİMİNİN İŞ VE İCRAATLARINDAN MEMNUN OLMADIGIMI BELIRTEREK BAŞLAMAK İSTİYORUM.

YÖNETİMİN BAŞARISIZ PERFORMANSI ŞİRKETİN PİYASA DEĞERİNE VE BORSA PERFORMANSINADA NET SEKİLDE YANSIMIS DURUMDADIR. ESASINDA YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL DEĞERLEME GELİRLERİ VE SİRKET PORTFOYUNDEKİ BİR KISIM VARLIKLARININ SATIŞ GELİRLERİ HARIÇ TUTULDUGUNDA HISSEDARLARI MEMUNUN EDECEK BİR KARLILIK UZUN ZAMANDIR YAKALANAMAMISTIR.

KAR PAYI DAGITILMAMASI KARARININ GENEL KURULA TEKLIFI BUYUK BİR TALİHSİZLİKTİR.

ŞİMDİ YONETİM OLARAK BU BASARISIZ PERFORMANSINIZIN BEDELİNİ ÜLKE EKONOMISINDEKİ BİR TAKİM SIKINTILARIDA BAHANE EDEREK YATIRIMCILARDAN ÇIKARTMAK İSTİYORSUNUZ . 2018 YILI DONEM KARININ DAGITILMAMASINI GENEL KURULA TEKLIF ETTİNİZ.

BU TALİHSİZ ,YANLIŞ KARARINIZ UMARIM OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISINDA RED EDİLECEK EN AZINDAN KARIN BİR KISMI BEDELSİZ OLARAK HISSEDARLARA DAĞITILMASI KARARI ALINACAKTIR.

MANZARA ADALAR PROJESİNDE SİRKETİN ELİNDE KALAN VE HALEN ALICI BULUNMAYAN 400 ADETE YAKIN KONUTLARI ÇOK DÜŞÜK KARLA SIKI BİR KAPMANYA İLE DERHAL SATIN VE ŞİRKETİN İTFA DÖNEMİ YAKLAŞAN TAHVİL BORÇLARINI BURDAN GELECEK NAKİT GİRİSİ İLE KAPATIN.

GENEL KONUT PİYASASINDA YASANAN SORUNLARIN DEVAM EDECEĞİ ÖZELİKLE MANAZARA ADALARIN BULUNDUGU BÖLGEDEKİ PROJE SAYISININ FAZLA OLMASI BENZER PROJELERİN BULUNMASI VE STOK FAZLASI NEDENİYLE BU PROJE ARTIK SİRKETE ZARAR VERMEYE BAŞLAMISTIR ,BİR AN ONCE BURDAKİ KONUTLARIN ELDEN ÇIKARTILARAK , NAKİT YARATILMASI GEREKMEKTEDİR.

İŞ BANKASI GURUBU SİRKETLERİNE PROJE İCİNDEN BİR KISIM KONUT /İŞYERİ SATARAK SONUÇ ALINMASI MUMKUN DEĞİLDİR ,BU ŞEKİLDE ANCAK GÜNÜ KURTARDIGINIZIN FARKINA VARIN.

VARLIK SATIŞI YAPILARAK FAHİŞ FAİZ ORAN İLE BORÇLANMANIN ÖNÜNE GEÇİN VE ŞİRKETE NAKİT GİRİŞİ SAĞLAYINIZ.

BASİRETSİZ YÖNETİM SONUCU ŞİRKET ARTIK YENİ ALINAN BORÇLA ESKİ BORÇLARINI ÖDER DURUMA DÜŞMÜSTÜR ,% 30 CIVARI YILLIK FAİZLE PIYASADAN TL BORÇLANARAK HANGİ PROJEYİ GELİSTİRECEKSİNİZ VE O PROJEDEN NASIL KAR EDECEKSİNİZ ?

YAPILAN YENİ BORÇLANMALAR ÇOK YÜKSEK MALİYETLERLE YAPILMAKTADIR VE SİRKETİN KARLILIK ORANINI DÜŞÜRMEKTE VE BİLANÇO RASYOLARINI BOZMAKTADIR.

TAKSİM OFİS LAMARTİNE GEZİ PARKI OLAYLARI SONRASINDA TERCİH EDİLMEYEN BİR KONUMA DÜŞMÜSTÜR , BUNUN SONUCU OFİS KATLARININ COĞUNLUGU UZUN ZAMANDIR KİRALANAMAMAKTADIR. ZAMAN KAYBETMEDEN TAKSİM OFİS LAMARTİNE BİNASINI SATIŞA ÇIKARIN VE ŞİRKETE NAKİT GİRİŞİ SAĞLAYINIZ.

TUZLAYA YAPILACAK PROJESİNİN NE KADAR BASARLI OLABİLECEĞİ AZ ÇOK MANZARA ADALARDAKİ DURUMDAN ANLASILMAKTADIR. MACERAYA ATILMADAN TUZLA ARSASINI DERHAL SATIŞA ÇIKARTILARAK SATIN VE SİRKETE NAKİT GİRİŞİ SAĞLAYINIZ.

FAHİŞ FAİZ ORANLARI İLE YENİ TAHVİL İHRAÇLARINA ÇIKMAYIN ,HAKİM ORTAK İŞBANKASINA KREDİ ALARAK BORÇLANMAYINIZ .

ŞİRKETİ BU ŞEKİLDE ZARARA VE KAYIBA UĞRATMAKTASINIZ.

% 60 I UZUN ZAMANDIR KİRALAMAYAN KULE 3'U EKSPERTİZ DEĞERİ ALTINDA KİRALAMAYA ÇALIŞIN .AYNI SINIF OFİSLERİN BÖLGEDE ÇOK FAZLA OLUŞU NEDENİYLE KULE 3'UN EKSPERTİZ DEĞERİNE YAKIN KİRALANAMAYACAĞINI KABUL EDİN.

UZUN ZAMANDIR KİRALANMAYA ÇALIŞILAN KULE 3 UN BÜYÜK BİR BÖLÜMÜ HALEN BOŞ OLUP ŞİRKETİN BU NEDENLE CİDDİ KİRA KAYIBI BULUNMAKTADIR. İÇİNDE BULUNDUĞUMUZ MEVCUT EKONOMİK KONJONKTUR EKSPERTİZ DEĞERİNDEN KİRALAMA İSRARINDAN VAZGEÇİLMESİNİ GEREKTİRMEKTEDİR.BU KONUDA GÖREVLENDİRİLEN KİRALAMA OFİSLERİ İLE ACİLEN BİR TOPLANTI DÜZENLEYİN VE KİRALAMA ALANLARININ EKSPERTİZ DEĞERİNİN %30 ALTINA KADAR KİRA ÜCRETLERİDE PAZARLIĞA AÇIK OLUN.

DÖVİZ BORÇLARININ 150.000.000 TL'LİK KISMINI NAKİT SERMAYE ARTIŞI İLE AZALTAN TSKB GYO A.S İLE BİRLEŞME OLANAKLARINI TEKRAR DEĞERLENDİRİN.

2017 YILINDA HAKİM ORTAK İŞBANKASI A.S'NİN TSKB GYO A.S YI NAKİT KOYMADAN BORÇLARINDAN KURTARMA PROJESİ OLARAK GETİRİLEN İŞ GYO A.S VE TSKB GYO A.S BİRLEŞMESİ YATIRIMCILARIN İSYANI VE YASAL GİRİŞİMLERLE ENGELLENDİĞİ HERKES TARAFINDAN BİLİNMEKTEDİR.

TSKB GYO A.S ANA HİSSEDARI TSKB A.S 'NİN 2018 İCİNDE ŞİRKETE 150.000.000 TL NAKİT SERMAYE KOYMASIYLA SİRKETİN BORÇLULUK ORANI DÜŞMÜSTÜR.HER NE KADAR PENDORYA AVM ÖLÜ ,ZARAR YARATAÇAK BİR YATIRIM OLSADA TSKB FİNDİKLİ BİNALARI İLE TAHİRHAN BİNASININ KABATAŞ PROJESİ İLE ZAMAN İCİNDE HIZLI BİR ŞEKİLDE DEĞERLENECEĞİ GÖZ ÖNÜNE ALINDIĞINDA TSKB GYO A.Ş İLE ŞİRKETİN ADİL BİRLEŞME ORANLARI İLE İŞ GYO A.S ALITINDA BİRLEŞTİRİLMESİ BU KEZ GÜNÜMÜZ PİYASA KOSULLARINDA SİRKETİN LEHİNE ,SİRKETE DEĞER YARATAÇAK BİR İŞLEM OLACAKTIR.2018

YILSONU FINANSAL TABLOLARININ BAZ ALINACAGI BİRLEŞME OLANAKLARINI DEĞERLENDİRİNİZ.

ŞİRKETİN BORSA DEĞERİNİN ŞİRKETİN FİNANSAL YAPISINI YANSITMADIGINA İNANIYORSANIZ ŞİRKET PAYLARININ BİR KISMINI BORSADAN GERİ ALMA KARARI ALIN.

SON 5-6 YILLIK DÖNEM BAZ ALINDIĞINDA ŞİRKETİN BORSA PERFORMANSI TÜM HALKA AÇIK PAYDASLARI ÜZMÜŞTÜR. YATIRIMLARCILAR İŞ GYO A.S PAY FİYATLARI NOMİNAL DEĞER ALTINDA 0.27 PİYASA DEĞERİ / DEFTER DEĞERİ İLE İŞLEM GÖRÜRKEN ŞİRKET YÖNETİMİNİN TÜM HİSSEDARLARIN MENFAATLERİNİN KORUNMASI, SAĞLIKLI FİYAT OLUŞUMUNA KATKILI SAĞLANMASI AMACIYLA HİÇ BİR HAREKETTE BULUNMAMASINA ÖFKELİDİR VE ÖFKELENMEKTE HAKLIDIR.

HALKA AÇIK PAYDASLARIN TALEPLERİNE KULAK VERİN VE ONLARI DİNLEYİN, ŞİRKETİN PİYASA DEĞERİNİ ARTIRACAK İCRAAT VE KARARLAR ALIN.

HALKA AÇIK PAYDASLARIN SABRINI SINAMAYIN.

UNUTMAYIN HALKA AÇIK PAY SAHİPLERİNİNDE SABIRLARININ BİR SONU OLACAK VE GEREKİRSE HALKA AÇIK PAYDAŞLARIN HAKLI TALEP VE İSTEKLERİNİ DİNLEMİYEN, KENDİ MENFATI VE HAKİM HİSSEDAR ÇIKARLARINA HAREKET EDEN ŞİRKET YÖNETİMİNE KARŞI BİRLİK OLUP KANUNLAR ÇERÇEVESİNDE HAREKETE GEÇMEKTEN ÇEKİNMEYECEKTİR.

TABİKİ ÖNCELİKLE ŞİRKET İLE HALK AÇIK HİSSEDARLARIN ARASINDAKİ SORUNLARIN BARIŞ VE HUZUR İÇİNDE ÇÖZÜLMESİ EN DOĞRU YAKLAŞIM OLACAKTIR.

SAYGILARIMLA

JILBER TOPUZ

İŞ GYO A.S PAY SAHİBİ



Sektör ortalamasını bulurken ağırlıklandırılmış bir sayı bulmak amacıyla 5 şirketin 30.09.1999 tarihi itibarıyla toplam net aktif değerleri ve toplam piyasa değerleri kullanılmıştır.

Piyasadaki GMYO'ların ortalama iskonto oranı % 42 olarak oluşmaktadır. Ancak, bu oranın projelerin tamamlanma derecesi ve lider girişimcinin finansal gücü ve deneyimine göre değişmesi gerekmektedir.

İŞ GMYO'nun portföyünün büyük ölçüde tamamlanmış binalardan oluştuğu, arkasındaki sermaye grubunun riskinin çok düşük olduğu dikkate alındığında, İŞ GMYO için uygulanacak iskonto oranının % 5-15 olması gerektiği düşünülmüştür. Buna göre birim hisse değeri kasım sonu tahmini dolar kuru ile hesaplandığında 1.311.-1.464.-TL aralığında tespit edilmiştir.

4. Ortaklığın ödemesi gereken/ihraca ilişkin toplam maliyet: İhraca ilişkin toplam maliyetin 1,806 trilyon TL ve ortaklığın payına düşen maliyeti tahmin edilmektedir. (İhracın ise 344,7 milyar TL)
5. Ortaklığın sağlayacağı tahmini nakit girişi ve kullanım yerleri: İhrac için yapılacak giderler sonrası 9,1 trilyon TL nakit girişi olacağı tahmin edilmektedir. Nakit girişler banka kredilerinin ve hakediş bedellerinin ödenmesinde kullanılacaktır.

6. Hisse Senetlerinin Seri Numarası ve Kupür Dağılımı:

Seri	Tip	Adet	Değer (TL)	Seri	Tip	Adet	Değer (TL)
I.	A	Nama yazılı	50.000.000.000	1	2	2	100.000.000.000
I.	B	Nama yazılı	1.000.000.000	3	27	25	25.000.000.000
I.	B	Nama yazılı	50.000.000.000	28	344	317	15.850.000.000.000
I.	B	Hamiline Yazılı	1.000.000	345	5.344	5.000	5.000.000.000
I.	B	Hamiline Yazılı	5.000.000	5.345	10.344	5.000	25.000.000.000
I.	B	Hamiline Yazılı	10.000.000	10.345	15.344	5.000	50.000.000.000
I.	B	Hamiline Yazılı	1.000.000.000	15.345	20.289	4.945	4.945.000.000.000
I.	B	Hamiline Yazılı	50.000.000.000	20.290	21.139	850	42.500.000.000.000
II	B	Hamiline Yazılı	1.000.000	1	20.000	20.000	20.000.000.000
II	B	Hamiline Yazılı	5.000.000	20.001	40.000	20.000	100.000.000.000
II	B	Hamiline Yazılı	10.000.000	40.001	53.000	13.000	130.000.000.000
II	B	Hamiline Yazılı	1.000.000.000	53.001	59.250	6.250	6.250.000.000.000
					80.389		70.000.000.000.000

7. Hisse Senedi Değerleri:

- a) Bir payın itibari değeri : 1.000.-TL
- b) Bir payın defter değeri (Özkaynaklar/Pay adedi):
31/08/1999 tarihi itibarıyla : 1.117 TL
31/10/1999 tarihi itibarıyla : 1.134,5 TL
- c) Bir payın Satış Fiyatı/Defter Değeri Oranı : Satış fiyatının kesinleştirilmesinden sonra hesaplanacaktır.

8. Halka Arz Süresi:

- a) 3 gündür. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek sirkülerde belirtilecektir.
- b) Halka arz edilecek hisse senetlerinin, % 20'sine tekabül eden 4.200.000.000.000.-TL (dörttrilyonikiyüz milyarTL) nominal değerdeki kısmı alım gücü yüksek yurtiçi bireysel yatırımcılara, % 15'ine tekabül eden 3.150.000.000.000.-TL (üçtrilyonyüzellimilyarTL) nominal değerdeki kısmı yurtiçi, % 20'sine tekabül eden kısmı 4.200.000.000.000.-TL (dörttrilyonikiyüz milyarTL) nominal değerdeki kısmı yurtdışı kurumsal yatırımcılara ve % 10'una tekabül eden 2.100.000.000.000.-TL (ikitrilyonyüz milyarTL) nominal değerdeki kısmı ise İŞ Bankası emekli ve çalışanlarına tahsis edilmiş olup, kalan kısmı yurtiçi yatırımcılara satılacaktır.

26/03/2019

**SAYIN İŞ GYO A.S OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI BASKANLIĞI'NA
GENEL KURUL GÜNDEMİNİN 5. MADDESİNE RED OYU VERİYORUM
MUHALEFET ŞERHİMİ TUTANAKLARA EKLEYİNİZ.**

BİLİNDİĞİ ÜZERE ŞİRKETİN KÂRIN EN AZ % 30 UNUN BEDELSİZ HISSE SENEDİ SEKLİNDE VEYA NAKİT OLARAK DAĞITILMASININ GENEL KURULA TEKLİF EDİLMESİ ESASINA DAYALI BİR KAR DAĞITIM POLİTİKASI VARDIR. ÖNCELİKLE VE ÖZELLİKLE İFADE ETMEK GEREKİRSE, HER TİCARET ORTAKLIĞI GİBİ ANONİM ORTAKLIĞIN NİHAİ AMACI KÂR ELDE EDİP ORTAKLARINA DAĞITMAKTIR.

ŞİRKETİN MEVCUT BİLANÇOSU DAĞITILABİLİR KARIN NAKİT VEYA BEDELSİZ HISSE ŞEKLİNDE DAĞITILMASINA İMKAN TANIMAKTADIR.

HALKA ACIK PAYDAŞLAR ŞİRKETİN UZUNCA BİR SUREDİR DEVAM EDEN KÖTÜ BORSA PERFORMANSI NEDENİYLE ZATEN CİDDİ BİR ZARARA UĞRAMIŞTIR.

BUNU ÜZERİNE BİRDE HALKA ACIK ORTAKLARA İMKAN VARKEN YILLIK DAĞITILABİLİR KARDAN PAY VERİLMEMESİ İYİ NİYET İLE BAĞDAŞMAMAKTADIR.

YÖNETİM KURULUNUN KÂR DAĞITILMAMASINA İLİSKİN TEKLİFİ VE GENEL KURULDA ALINACAK KARIN DAĞITILMAMASI KARARI ANA SÖZLEŞMEYE VE AFAKİ İYİNİYET KURALLARINA AYKIRIDIR.

KARIN DAĞITILAMAMASI YONUNDE KARAR ALINMASI DURUMUDA İLGİLİ GENEL KURUL KARARININ İPTALINE İLİŞKİN DAVA HAKKIM SAKLIDIR.

SAYGILARIMLA
HILBER TOPUZ

BAYANLIK TEMSİLCİSİ
EZZİ EDEBALE



ÖMER KARAKUŞ
DİVAN BAŞKANI

