

GENEL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2015 YILI OLAĞAN GENEL KURUL BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

Şirketimizin 2015 hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, aşağıda yazılı gündem maddelerini görüşmek ve karara bağlamak üzere 24 Mart 2016 Perşembe günü saat 13:30'da İş Kuleleri Kule-1 Kat:41 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) ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığının "Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik" (Yönetmelik) hükümleri çerçevesinde genel kurul toplantısını yönetecek Başkan ve Toplantı Başkanlığı'nın seçimi gerçekleştirilecektir.

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

2. 2015 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.

2015 yılı faaliyet dönemine ilişkin hizmet alınan bağımsız denetim kuruluşu Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.(KPMG International üyesi) tarafından hazırlanan Denetçi Raporu ise genel kurul toplantısında okunarak, pay sahiplerimizin bilgisine sunulacaktır.

3. 2015 yılına ilişkin finansal tabloların okunması, görüşülmesi ve onaylanması.

TTK ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde; 2015 yılına ilişkin finansal tablolar okunacak ve 2015 yılına ilişkin finansal tablolar pay sahiplerimizin görüşüne ve onayına sunulacaktır.

4. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2015 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi.

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

GENEL

5. 2015 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 2015 tarihli mali tablolarında 555.932.867 TL; Vergi Usul Kanununa göre tutulan yasal kayıtlarda ise 131.452.191,42 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 genel kurul toplantısında pay sahiplerimizin onayına sunulacak olup, kar dağıtım önerisi çerçevesinde safi kardan karşılanmak üzere 104.000.000 TL tutarında bedelsiz; 17.220.000 TL'si safi kardan, 35.000.000 TL'si olağanüstü yedeklerden karşılanmak üzere toplam 52.220.000 TL tutarında nakit kar payı dağıtılması teklif edilmektedir. (EK: 2015 yılı faaliyetlerinden elde edilen karın dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisi)

Ayrıca, Yönetim Kurulu'nun kar dağıtım önerisi kapsamında, nakit kar dağıtım işlemlerinin 28.03.2016 tarihinde başlaması hususu Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

6. 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. 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.

KYİ'nin 4.3.7 numaralı ilkesi uyarınca bağımsız yönetim kurulu üye adaylarının bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığı Aday Gösterme Komitesi tarafından değerlendirilip rapora bağlanarak, Yönetim Kurulunun onayına sunulur. 4.5.1 numaralı ilke çerçevesinde Aday Gösterme Komitesinin görevini, Kurumsal Yönetim Komitemiz yerine getirmektedir.

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5. maddesi kapsamında, halka açık ortaklıkların sistemik önemlerine göre piyasa değerleri ve fiili dolaşımdaki paylarının piyasa değerleri dikkate alınarak SPK tarafından yapılan değerlendirme sonucunda Şirketimiz, 2016 yılı için 2. Grup Şirketlere dahil edilmiştir. Bu kapsamda, Kurumsal Yönetim İlkelerinin 4.3.4 sayılı ilkesi uyarınca Şirketimizin yeni Yönetim Kurulu içerisindeki bağımsız üye sayısı, toplam üye sayısının 1/3'ü şeklinde olacaktır.

Genel Kurul tarihinin ilan edildiği tarih itibarıyla Şirkete ulaşan adaylık teklifi bulunmamakta olup, üye aday listesi kesinleşince kamu oyuyla paylaşılacaktır.

7. 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.

GENEL

8. Denetçinin seçilmesi.

TTK'nın 399. maddesi ve Yönetmelik gereği, bağımsız denetim hizmetinin hangi şirketten, hangi yılları kapsamak üzere alınacağı hususu genel kurulun onayına sunulacaktır.

Bağımsız denetim hizmetinin hangi şirketten alınacağı, Denetim Komitesi'nin önerisi üzerine Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek ve genel kurul toplantısından önce özel durum açıklaması ile kamuya duyurulacaktır.

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

TTK'nın 395. maddesi "şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma yasağı" ile ilgilidir. Söz konusu madde ana hatlarıyla; Yönetim kurulu üyesinin genel kuruldan izin almadan, şirketle kendisi veya başkası adına herhangi bir işlem yapamayacağını; pay sahibi olmayan yönetim kurulu üyeleri ile yönetim kurulu üyelerinin pay sahibi olmayan 393'üncü maddede sayılan yakınlarının şirkete nakit borçlanamayacağını; Şirketin bu kişiler için kefalet, garanti ve teminat veremeyeceğini düzenlemektedir.

TTK'nın 396. maddesi ise "rekabet yasağı" ile ilgilidir. Söz konusu madde ana hatlarıyla; Yönetim kurulu üyelerinden birinin, genel kurulun iznini almaksızın, şirketin işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapamayacağı gibi, aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla da giremeyeceğini düzenlemektedir.

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

Genel Kurul 2015 faaliyet dönemine ilişkin olarak Yönetim Kurulu üyelerine, TTK'nın 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmiş olup, Yönetim Kurulu üyeleri yıl içerisinde söz konusu kapsama girecek herhangi bir işlem gerçekleştirilmemiştir.

10. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 nolu ilkesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verilmesi.

SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 nolu ilkesi kapsamında; Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya ortaklığın veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi durumunda; söz konusu işlemler, genel kurulda konuya ilişkin ayrıntılı bilgi vermek üzere ayrı bir gündem maddesi olarak genel kurul gündemine alınır ve genel kurul tutanağına işlenir.

Bu kapsamda 2015 faaliyet yılına ilişkin olarak; yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınları, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli herhangi bir işlem yapmamış, şirketin veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendisi veya başkası hesabına yapmamış veya aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmemiştir.

GENEL

11. 2015 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2016 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 2015 yılı içerisinde bağış yapmamıştır.

Sermaye Piyasası Kanununun 19. maddesi çerçevesinde, şirketlerin yapacakları bağışın sınırının Genel Kurul'da belirlenmesi gerekmektedir. Şirketimizin 2016 yılı içerisinde yapacağı bağışlar için ayırdığı bütçe 115.000 TL olup, söz konusu bağış sınırı Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

12. Dilek ve öneriler.

GENEL

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 746.000.000 TL’dir.

Çıkarılmış sermaye beheri 1 kuruş itibari değerinde 74.600.000.000 adet paydan oluşmakta olup, payların tamamı nama yazılıdır.

Payların 1.065.714,29 TL’lik bölümü A Grubu, 744.934.285,71 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 31.12.2015 tarihi itibarıyla ortaklık yapısına aşağıda yer verilmiştir.

Ortakların Ticaret Unvanı	Hisse Grubu	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	A	1.065.714	0,14%
Türkiye İş Bankası A.Ş.	B	314.007.590	42,09%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	B	53.028.605	7,11%
Diğer	B	377.898.091	50,66%
Toplam		746.000.000	100,00%

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 2016 yılı hesap dönemi için planladığı, Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek yönetim ve faaliyet değişiklikleri bulunmamaktadır.

Şirket’in mevcut durumdaki tek iştiraki “Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.”dir. 6 Ekim 2004 tarihinde İş GYO ve Eczacıbaşı Holding’in %50-%50 ortaklığıyla limited şirket olarak kurulan şirket, 1 Temmuz 2015 tarihinde anonim şirket statüsüne dönüştürülmüştür.

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

Gündem hazırlanırken, pay sahiplerinin Şirketin Yatırımcı İlişkileri Bölümü’ne yazılı olarak iletmis oldukları ve gündemde yer almasını istedikleri hususların, Yönetim Kurulu tarafından dikkate alınmasına özen gösterilir.

2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin gündemin hazırlandığı dönemde, Şirketimizin Yatırımcı İlişkileri Bölümü’ne söz konusu kapsamda herhangi bir talep ulaşmamıştır.

GENEL

4. İmtiyazlı bir şekilde Şirket bilgilerine erişme imkanı olan kişilerin gerçekleştirdiği işlemlere ilişkin açıklama:

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınları dışında imtiyazlı bir şekilde şirket bilgilerine ulaşma imkânı olan kişilerin, kendileri adına Şirketin faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirdiği herhangi bir husus bulunmamaktadır.

5. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında aldığı görevlere ilişkin açıklama:

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler alması belli bir kurala bağlanmamış olup, üyelerin başka bir şirkette yönetici ya da yönetim kurulu üyesi olması veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermesi halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması gerekmektedir. Bununla birlikte bağımsız yönetim kurulu üyelerinin söz konusu hususta, ilkelere belirtilen bağımsızlık kriterlerini koruyacak kapsamda hareket etmeleri esastır. Yönetim kurulu üyelerinin Şirket dışında yürüttükleri görevler, Şirket'teki görev süreleri ve görev dağılımlarına üyelerin Şirket internet sitesi ve Faaliyet Raporunda yer alan özgeçmişleri içerisinde yer verilmiştir.

6. Yıl içerisinde gerçekleştirilen önemli nitelikteki ilişkili taraf işlemine ilişkin açıklama:

Yıl içerisinde, önemli nitelikte ilişkili taraf işlemi olmamıştır.

7. Yönetim Kurulu Üyelerine ve Şirket üst yönetimine sağlanan mali haklara ilişkin açıklama:

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerinin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmiş; Şirketin Ücret Politikası Genel Kurul'un bilgisine sunulmuş ve kamuya açıklanmıştır.

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri, Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. Yönetim Kuruluna sağlanan faydalar, üçer aylık dönemler itibarıyla açıklanan Finansal Raporlar ile kamuya duyurulmaktadır. Yıl içerisinde, Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan mali haklar toplamı brüt 568 bin TL'dir.

Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulda kararlaştırılan ücret dışında, huzur hakkı, prim, ikramiye gibi mali menfaat sağlayacak haklar tanınmamıştır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır.

Üst yönetime tanınan mali menfaatler ücret ve ikramiyeden oluşmakta olup yıl içerisinde üst yönetime (Genel Müdür ve Grup Başkanları) sağlanan mali haklar toplamı brüt 3.946 bin TL'dir.

Yıl içerisinde Şirket'in, Yönetim Kurulu üyelerine veya üst düzey yöneticilerine borç verme, kredi kullandırma, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırma veya lehine kefalet gibi teminatlar verme işlemleri olmamıştır.

GENEL

8. Hizmet alınan kurumlar ile Şirket arasında çıkan çıkar çatışmalarına ilişkin açıklama:

Şirket, hizmet aldığı kurumları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemesine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gereken özeni göstermektedir.

Şirket ve Şirketin hizmet aldığı kurumlar arasında, hizmet alma süreci boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

GENEL

EK: 2015 yılı faaliyetlerinden elde edilen karın dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisi:

YÖNETİM KURULUNUN 2015 YILI FAALİYET KARININ DAĞITIMINA İLİŞKİN KAR DAĞITIM ÖNERİSİ

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2015 Yılı Kar Dağıtım Tablosu (TL)

1.	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		746.000.000
2.	Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		33.036.628,30
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	555.932.867,00	131.452.191,42
4.	Vergiler	0,00	0,00
5.	Net Dönem Karı	555.932.867,00	131.452.191,42
6.	Geçmiş Yıllar Zararları	0,00	0,00
7.	Genel Kanuni Yedek Akçe	6.572.609,57	6.572.609,57
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	549.360.257,43	124.879.581,85
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar	0,00	
10.	Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Karı	549.360.257,43	
11.	Ortaklara Birinci Kar Payı	106.300.000,00	
	- Nakit	2.300.000,00	
	- Bedelsiz	104.000.000,00	
	- Toplam	106.300.000,00	
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	14.920.000,00	
16.	Genel Kanuni Yedek Akçe	1.492.000,00	
17.	Statü Yedekleri	0,00	
18.	Özel Yedekler	0,00	
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	426.648.257,43	2.167.581,85
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		35.000.000,00
	- Geçmiş Yıl Karı		0,00
	- Olağanüstü Yedekler		35.000.000,00
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		0,00

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin 2015 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)
NET	A	74.599,98	148.571,39	0,04%	0,209	20,9%
	B	52.145.400,02	103.851.428,61	28,40%	0,209	20,9%
	TOPLAM	52.220.000,00	104.000.000,00	28,44%	0,209	20,9%