

HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN VEYA YURT DIŞINDA
BORÇLANMA ARACI İHRACI BAŞVURU FORMU

A. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1. İHRAÇÇIYI TANITICI BİLGİLER

- 1.1. Ticaret Unvanı** : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1.2. Merkez Adresi : İş Kuleleri Kule-2, Kat: 10-11 34330 Levent - İstanbul
1.3. Ticaret Sicil Müdürlüğü : İstanbul
1.4. Ticaret Sicil Numarası : 402908
1.5. Faaliyet Konusu : Şirketin amaç ve faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularında iştirak etmektir. Şirket hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde (eski unvanı ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda) ("BİST") işlem görmektedir. 04.02.2022 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 66 dır.

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in 958.750.000 TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır. Şirket'in 07.02.2022 tarihli kapanış fiyatı 4,45 TL'dir.

Ortaklık Yapısı			
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutar (TL)	Oran (%)
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	A*	1.369.642,82	0,14
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	B	497.768.418,38	51,92
ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş.	B	68.151.714,29	7,11
DİĞER	B	391.460.224,51	40,83
Toplam		958.750.000,00	

*Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7. Maddesi uyarınca; A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları vardır.

1.7. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi¹ Ortağa Ait Ortaklık Yapısı

Şirket sermayesinin %52,06'sına sahip olan Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin 4.500.000.000 TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

6. AS.

Ortaklık Yapısı			
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutar (TL)	Oran (%)
T. İş Bankası A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı	A	355,32	37,26
	B	9.488,30	
	C	1.676.802.958,67	
Cumhuriyet Halk Partisi Genel Başkanlığı	A	275,68	28,09
	B	8.237,69	
	C	1.264.133.950,65	
Diğer Ortaklar	A	369,00	34,65
	B	11.274,01	
	C	1.559.033.090,68	
Toplam		4.500.000.000,00	100

İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

5274 sayılı Türk Ticaret Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un hisse senetlerinin itibari kıymetinin en az bir Yeni Kuruş olmasını hükme bağlaması çerçevesinde, 25.07.2007 tarihli Banka Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda her biri 500 TL nominal değere sahip 20 adet A Grubu hisse senedi birleştirilmek suretiyle her biri 1 KR nominal değerinde yeni A Grubu paylar oluşturulmuştur.

Sermaye Artırımı

Her biri 1 KR nominal değerinde olan A Grubu paylar;

- Olağanüstü yedek akçelerden veya yasalara göre yapılacak değerlendirmelerden oluşacak kaynaklardan verilecek bedelsiz pay alımında 20 kat pay alımı (Ana Sözleşme Md.18)
 - Rüşhan hakkı kullanımında 20 kat hak kullanımı (Ana Sözleşme Md.19)
- imtiyazlarına sahip durumdadır.

Kar Dağıtımı

Ayrıca, Ana Sözleşme'nin 58. maddesi çerçevesinde, her biri 1 KR nominal değerinde A ve B Grubu payların kar dağıtımında da imtiyazları bulunmaktadır. A grubu payların sahiplerine dağıtılacak temettünün net tutarı ödedikleri sermayenin % 60'ından, B grubu payların sahiplerine dağıtılacak temettünün net tutarı ödedikleri sermayenin % 30'undan, C grubu payların sahiplerine dağıtılacak temettünün net tutarı ödedikleri sermayenin % 25'inden fazla olamaz.

T. İş Bankası A.Ş. A-B-C gruba ait paylara ödenecek temettünün hesaplanmasında;

- A grubu pay sayısının 40 katı,
- B grubu pay sayısının 1,5 katı,
- C grubu pay sayısının 1 katı

İ. A.Ş.

oranları dikkate alınır.

Tasfiye:

Ana Sözleşme'nin 62. maddesi çerçevesinde, tasfiye neticesinde her biri 1 KR nominal değerde A grubu payın 20 kat tasfiye payı alım hakkı bulunmaktadır.

Şirket sermayesinin %7,11'ine sahip olan Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.'nin ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ortaklık Yapısı			
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı		
	Grubu*	Tutar (TL)	Oran (%)
T. İş Bankası A.Ş.		274.743.211,78	63,89%
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi		86.000.000,00	20,00%
Diğer		69.256.788,22	16,11%
Toplam		430.000.000,00	100,00%

*430.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden 43.000.000.000 payın 100.000.000 adedi (A) Grubu, kalan 42.900.000.000 adedi ise (B) Grubu'dur. Bilanço tarihi itibarıyla (A) Grubu payların tamamı ortaklardan Türkiye İş Bankası A.Ş. 'ye aittir.

(A) Grubu pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçimi dışında herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır. Yönetim Kurulu Üyelerinin 7'si (A) Grubu, 4'ü ise (B) Grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından Genel Kurulca seçilir. Esas sözleşmeye göre sermaye artırımlarında, yeni (A) grubu pay ihdas edilemez.

1.8. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağın Bulunduğu Ülkeye İlişkin Riskler:

Sermayede en fazla paya sahip tüzel kişi ortak yurt dışında yerleşik değildir.

1.9. Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Seçildiği GK/YK Tarihi	Görev Süresi*
SEZGİN YILMAZ	Yönetim Kurulu Başkanı	24.03.2021	1 yıl
MURAT KARLUK ÇETİNKAYA	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	24.03.2021	1 yıl
AYSEL TACER	Üye	24.03.2021	1 yıl
MURAT DOĞAN	Üye	24.03.2021	1 yıl
KUBİLAY AYKOL	Üye	01.10.2021	1 yıl

İ. A.S.

ÖZCAL KORKMAZ	Üye	24.03.2021	1 yıl
ARZU ERDEM	Bağımsız Üye	24.03.2021	1 yıl
HALUK BÜYÜKBAŞ	Bağımsız Üye	24.03.2021	1 yıl
NIHAT UZUNOĞLU	Bağımsız Üye	24.03.2021	1 yıl

Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 11. Maddesi uyarınca; Şirket'in işleri ve yönetimi, Sermaye Piyasası Kurulu ile Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde ve Şirket Ana Sözleşmesi hükümleri dairesinde sermaye piyasası mevzuatında öngörülen şartlara haiz, Genel Kurul tarafından en fazla 3 (üç) yıl için seçilen ve çoğunluğu icrada görevli olmayan en az beş (5) en çok onbir (11) üyeden oluşturulacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. 24 Mart 2021 tarihinde gerçekleşen Olağan Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu'na dokuz (9) üye seçilmiş olup, Yönetim Kurulu'nda üç (3) bağımsız üye görev almaktadır.

1.10. Bağlı Ortaklıkları ve Finansal Duran Varlıkları

Bağlı Ortaklıklar		
Ticaret Unvanı	Sermayesi (TL)	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)
Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş	1.000.000,00	50,00

1.11. KAP Sertifikası Başvurusunun Yapılıp Yapılmadığı ve Bildirimle Yetkili Kişilerin İsimleri ve Görevleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.6 sayılı "Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği"nin 5'inci maddesi uyarınca Şirket adına bildirim göndermek için elektronik sertifikaları bulunan yetkili kişiler aşağıda belirtilmiştir.

KAP Bildirimleri ile Yetkili Kişiler		
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Sertifikanın Alındığı Tarih
Ömer Barlas Ülkü	Genel Müdür Yardımcısı	21.11.2016
Ayşegül Şahin Kocameşe	Genel Müdür Yardımcısı	16.02.2017
Nergiz Güler	Finansal Raporlama ve Bütçe Birimi / Müdür	20.11.2014
Mine Kurt Yıldırım	Yatırımcılarla İlişkiler & Yönetim Kurulu Raportörlüğü Birimi / Müdür Yardımcısı	24.03.2017

Ö. AS.

1.12. MKK Üyeliği'nin Bulunup Bulunmadığına İlişkin Bilgi:

Şirketimizin 23.12.2004 tarihinden beri MKK üyeliği bulunmaktadır.

2. SERMAYEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Son Sermaye Artırımına İlişkin Bilgiler

- 2.1. Artırım Öncesi Sermaye : 913.750.000 TL
- 2.2. Artırım Kaynakları : Çıkarılmış sermaye, 2017 yılı kar payından karşılanmak üzere 45.000.000 TL artırılmıştır.
- 2.3. Artırım Sonrası Sermaye : 958.750.000 TL
- 2.4. Sermayenin
- Tescil Tarihi : 22.05.2018
 - İlan Edildiği TTSG Tarih ve Sayısı : 28.05.2018 tarih ve 9587 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.
- 2.5. Sermayenin Ödenmiş Kısımının Tespitine : 18.01.2022 tarihli YMM-İlişkin Mali Müşavirlik Raporunun 1864/2021/1900/93 sayılı rapor Tarih ve Sayısı

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2019 ve 2021 yılları ile finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları *	Konsolide/Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetim Görüşü**
31.12.2021	Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Tebliğler" uyarınca KGK tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmıştır.	Özkaynak yöntemiyle konsolide edilmiştir.	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Olumlu Görüş
31.12.2020	Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Tebliğler" uyarınca KGK tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmıştır.	Özkaynak yöntemiyle konsolide edilmiştir.	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Olumlu Görüş
31.12.2019	Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Tebliğler" uyarınca KGK tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmıştır.	Özkaynak yöntemiyle konsolide edilmiştir.	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Olumlu Görüş

İ. AS.

Şirket'in 2019 ve 2021 yılları ile finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Dönen Varlıklar	1.249.783.479	464.909.637	492.261.589
Nakit ve nakit benzerleri	388.415.387	59.156.089	138.562.954
Finansal yatırımlar	173.465.888	0	0
Ticari alacaklar	116.530.503	125.644.421	109.092.484
Diğer alacaklar	5.685.288	6.374.055	5.560.768
Stoklar	381.840.456	234.619.247	139.873.007
Proje halindeki stoklar	121.124.555	0	0
Peşin ödenmiş giderler	7.497.215	5.234.925	68.485.450
Diğer dönen varlıklar	12.856.791	263.790	2.637.426
Türev araçlar	42.367.396	33.617.110	28.049.500
Duran Varlıklar	4.466.573.407	4.760.495.830	6.184.059.709
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3.741.256	4.285.294	5.768.402
Finansal yatırımlar	221.249.112	230.571.960	272.785.497
Ticari alacaklar	32.659.874	13.203.105	3.528.353
Stoklar	175.000.000	200.107.126	381.236.548
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.724.396.501	3.942.624.436	4.979.646.022
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	261.537.000	318.570.000	474.465.000
Maddi duran varlıklar	38.460.738	41.395.040	55.492.519
Maddi olmayan duran varlıklar	931.084	939.699	1.249.812
Diğer duran varlıklar	0	0	0
Peşin ödenmiş giderler	8.597.842	8.799.170	9.887.556
TOPLAM VARLIKLAR	5.716.356.886	5.225.405.467	6.676.321.298

KAYNAKLAR	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.232.364.908	962.552.803	1.000.398.213
Kısa vadeli borçlanmalar	464.336.466	446.021.370	840.482.361
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	352.420.787	437.419.301	5.645.663
Ticari borçlar	216.937.006	8.041.258	10.550.029
Diğer borçlar	12.269.184	11.374.522	16.137.729
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	149.036.245	38.013.150	98.315.105
Ertelenmiş gelirler	22.831.188	2.107.021	18.673.511
Kısa vadeli karşılıklar	5.435.702	7.207.646	6.517.479
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	704.787	2.460.885	4.076.336
Türev araçlar	8.393.543	9.907.650	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	623.764.900	131.898.858	200.260.206
Uzun vadeli borçlanmalar	621.751.194	129.538.235	197.107.317
Uzun vadeli karşılıklar	2.013.706	2.360.623	3.152.889
ÖZKAYNAKLAR	3.860.227.078	4.130.953.806	5.475.662.879
Ödenmiş sermaye	958.750.000	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	240.146.090	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	423.981	423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	36.567.156	40.791.881	55.581.064
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	65.949.792	70.941.969	71.190.580
Geçmiş yıllar karları	2.261.000.280	2.553.397.882	2.819.651.274
Net dönem karı	297.389.779	266.502.003	1.329.919.890
TOPLAM KAYNAKLAR	5.716.356.886	5.225.405.467	6.676.321.298

8. AS.

Gelir Tablosu (TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Hastalat	1.206.509.521	552.678.714	488.577.001
Satışların maliyeti (-)	-955.966.119	-356.313.056	-200.955.447
Brüt Kar	250.543.402	196.365.658	287.621.554
Genel yönetim giderleri (-)	-26.958.460	-30.471.174	-30.243.898
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	-14.811.380	-7.139.564	-14.512.469
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	342.541.290	358.709.081	1.235.439.964
Esas faaliyetlerden giderler (-)	-12.172.591	-75.744.314	-659.131
Esas Faaliyet Karı	539.142.261	441.719.687	1.477.646.020
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	1.653.123	2.044.038	1.983.108
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	540.795.384	443.763.725	1.479.629.128
Finansman gelirleri	0	10.929.166	46.193.755
Finansman giderleri (-)	-243.405.605	-188.190.888	-195.902.993
Vergi Öncesi Karı	297.389.779	266.502.003	1.329.919.890
Dönem Karı	297.389.779	266.502.003	1.329.919.890
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	303.287.723	270.726.728	1.344.709.073

4. DERECELENDİRME

Derecelendirme kuruluşunun unvanı	Derecelendirme notunun verildiği tarih	Uzun vadeli ulusal derecelendirme notu	Yatırım yapılabilir seviye olup olmadığı
Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.	27.08.2021	(TR)AA Görünüm: Stabil	Yatırım Yapılabilir Seviye
Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.	27.08.2020	(TR)AA Görünüm: Stabil	Yatırım Yapılabilir Seviye

B. SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Faiz/Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Tahvil	78.650.000	TL	15.11.2021	09.12.2022	%17,50	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu	135.000.000	TL	06.01.2021	07.03.2021	%23,00	Nitelikli Yatırımcı

2. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

Türü*	İhraç Tavanı ve Tavanın Verildiği Kurul Kararı	Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Kısım	
		Tutar	Para Birimi
Tahvil/Finansman Bonosu	3.000.000.000 / 15.04.2021	2.337.850.000	TL

İ. A. S.

3. İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Tahsis Edilecek Tutar (TL) veya Oran (%)
Şirketin yıllık genel finansman ihtiyacından kaynaklanabilecek fon ihtiyaçları kapsamında fonlama alternatiflerinden biri olarak değerlendirilecektir.	%100

4. Yetkili Kuruluş ve Sözleşme Tarihi

Borçlanma aracı ihraçlarında İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. yetkili kuruluş olarak görev alacak olup İş Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 09/02/2022 tarihinde Borçlanma Aracı İhracı Aracılık Hizmeti Sözleşmesi imzalanmıştır. İmzalanan sözleşme kapsamında verilecek aracılık hizmetinin türü “En İyi Gayret Aracılığı”dır.

5. Borçlanma Araçlarının Borsa’da İşlem Görmesi için Borsa’ya Yapılan Başvuru Tarihi

Nitelikli yatırımcılara ihraç edilecek borçlanma araçlarının Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı’nda işlem görmesi beklenmekte olup borçlanma araçlarının işlem görmesine ilişkin Şubat ayı içerisinde Borsa İstanbul A.Ş.’ye başvurusu yapılması planlanmaktadır.

09/02/2022

İhraççı İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
 Ayşegül Şahin Kocameşe Genel Müdür Yardımcısı	 Ömer Barlas Ülkü Genel Müdür Yardımcısı