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 iştigal etmektir. Şirket hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde (eski unvanı ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda) ("BIST") işlem görmektedir. 13.02.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 73'tür.

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in 958.750.000,00 TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır. Şirket'in 07.02.2023 tarihli kapanış fiyatı 9,63 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	7,04
DİĞER	B	391.460.224,51	40,90
Toplam		**958.750.000,00**	**100**

*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 Kişi Ortağa Ait Ortaklık Yapısı

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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	37,31
	B	9.488,30	
	C	3.731.234.263,00	
Cumhuriyet Halk Partisi Genel Başkanlığı	A	275,68	28,09
	B	8.237,69	
	C	2.809.196.742,13	
Diğer Ortaklar	A	369,00	34,60
	B	11.274,01	
	C	3.459.538.994,87	
Toplam		**10.000.000.000,00**	**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 değerde yeni A Grubu paylar oluşturulmuştur.

Sermaye Artırımı
Her biri 1 KR nominal değerde 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)
- Rüçhan 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 değerde 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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 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 %7,04'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**
Sezgin Yılmaz	YK Başkanı	23 Mart 2022	1 yıl
Kubilay Aykol	YK Başkan Vekili	23 Mart 2022	1 yıl
Hasan K. Bolat	Üye-Genel Müdür	23 Mart 2022	1 yıl
Özcal Korkmaz	Üye	23 Mart 2022	1 yıl
Murat Karluk Çetinkaya	Üye	23 Mart 2022	1 yıl
Murat Doğan	Üye	23 Mart 2022	1 yıl
Prof. Dr. Arzu Erdem	Bağımsız Üye	23 Mart 2022	1 yıl

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik	Bağımsız Üye	23 Mart 2022	1 yıl
İlkay Arıkan	Bağımsız Üye	23 Mart 2022	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. 23 Mart 2022 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

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	17.11.2022
Ayşegül Şahin Kocameşe	Genel Müdür Yardımcısı	02.02.2023
Nergiz Güler	Finansal Raporlama ve Bütçe Birimi / Müdür	17.11.2020
Mine Kurt Yıldırım	Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Birimi / Müdür	24.03.2020
Serkan Akdağ	Muhasebe ve Finansman Birimi / Yönetmen	24.03.2022

1.12. MKK Üyeliği'nin Bulunup Bulunmadığına İlişkin Bilgi:

Şirketimizin 23.12.2004 tarihinden beri MKK üyeliği bulunmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 Kısmının Tespitine İlişkin Mali Müşavirlik Raporunun Tarih ve Sayısı : 09.02.2023 tarihli YMM-1864/2023/2025/4 sayılı rapor

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2020 ve 2022 yılları ile finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları	Konsolide/Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetim Görüşü
31.12.2022	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 Muh. Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Olumlu Görüş
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 Muh. 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	Özkaynak yöntemiyle konsolide edilmiştir.	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muh. Mali	Olumlu Görüş

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	olan Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmıştır.		Müşavirlik Anonim Şirketi	

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yılları ile finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2022**
Dönen Varlıklar	**464.909.637**	**492.261.589**	**1.837.079.701**
Nakit ve nakit benzerleri	59.156.089	138.562.954	1.246.119.883
Finansal yatırımlar	0	0	128.943.342
Ticari alacaklar	125.644.421	109.092.484	144.545.368
Diğer alacaklar	6.374.055	5.560.768	9.028.038
Stoklar	234.619.247	139.873.007	58.508.963
Proje halindeki stoklar	0	0	0
Peşin ödenmiş giderler	5.234.925	68.485.450	193.575.742
Diğer dönen varlıklar	263.790	2.637.426	56.358.365
Türev araçlar	33.617.110	28.049.500	0
Duran Varlıklar	**4.760.495.830**	**6.184.059.709**	**15.580.139.555**
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	4.285.294	5.768.402	10.342.436
Finansal yatırımlar	230.571.960	272.785.497	555.334.332
Ticari alacaklar	13.203.105	3.528.353	117.453
Stoklar	200.107.126	381.236.548	1.043.171.764
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.942.624.436	4.979.646.022	12.077.814.730
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	318.570.000	474.465.000	1.735.642.000
Maddi duran varlıklar	41.395.040	55.492.519	143.597.505
Maddi olmayan duran varlıklar	939.699	1.249.812	2.653.667
Diğer duran varlıklar	0	0	0
Peşin ödenmiş giderler	8.799.170	9.887.556	11.465.668
TOPLAM VARLIKLAR	**5.225.405.467**	**6.676.321.298**	**17.417.219.256**

KAYNAKLAR	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2022**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**962.552.803**	**1.000.398.213**	**3.488.283.156**
Kısa vadeli borçlanmalar	446.021.370	840.482.361	2.783.057.890
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	437.419.301	5.645.663	615.429.589
Ticari borçlar	8.041.258	10.550.029	18.433.078
Diğer borçlar	11.374.522	16.137.729	24.213.754
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	38.013.150	98.315.105	15.327.577
Ertelenmiş gelirler	2.107.021	18.673.511	2.022.923
Kısa vadeli karşılıklar	7.207.646	6.517.479	6.374.683
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	2.460.885	4.076.336	9.212.963
Türev araçlar	9.907.650	0	14.210.699
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**131.898.858**	**200.260.206**	**8.700.038**
Uzun vadeli borçlanmalar	129.538.235	197.107.317	0
Uzun vadeli karşılıklar	2.360.623	3.152.889	8.700.038
ÖZKAYNAKLAR	**4.130.953.806**	**5.475.662.879**	**13.920.236.062**
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	40.791.881	55.581.064	135.964.985
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	70.941.969	71.190.580	77.792.818
Geçmiş yıllar karları	2.553.397.882	2.819.651.274	4.142.968.926
Net dönem karı	266.502.003	1.329.919.890	8.364.189.262
TOPLAM KAYNAKLAR	**5.225.405.467**	**6.676.321.298**	**17.417.219.256**

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gelir Tablosu (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Hasılat	552.678.714	488.577.001	686.935.509
Satışların maliyeti (-)	-356.313.056	-200.955.447	-240.442.642
Brüt Kar	**196.365.658**	**287.621.554**	**446.492.867**
Genel yönetim giderleri (-)	-30.471.174	-30.243.898	-49.350.519
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	-7.139.564	-14.512.469	-18.411.807
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	358.709.081	1.235.439.964	8.279.018.073
Esas faaliyetlerden giderler (-)	-75.744.314	-659.131	-3.384.162
Esas Faaliyet Karı	**441.719.687**	**1.477.646.020**	**8.654.364.452**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	0	0	18.943.342
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarındaki paylar	2.044.038	1.983.108	5.074.034
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	**443.763.725**	**1.479.629.128**	**8.678.381.828**
Finansman gelirleri	10.929.166	46.193.755	0
Finansman giderleri (-)	-188.190.888	-195.902.993	-314.192.566
Vergi Öncesi Karı	**266.502.003**	**1.329.919.890**	**8.364.189.262**
Dönem Karı	**266.502.003**	**1.329.919.890**	**8.364.189.262**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	**270.726.728**	**1.344.709.073**	**8.444.573.183**

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.	26.08.2022	(TR) AA Görünüm: Stabil	Yatırım Yapılabilir Seviye
SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.	27.08.2021	(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 İhracı	90.000.000	TL	25.02.2022	02.03.2023	%21,20	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu	200.000.000	TL	22.06.2022	17.02.2023	%30,50	Nitelikli Yatırımcı
Tahvil İhracı	101.000.000	TL	15.08.2022	17.08.2023	%34,50	Nitelikli Yatırımcı

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Faiz/Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Tahvil İhracı	150.000.000	TL	18.08.2022	21.08.2023	%34,50	Nitelikli Yatırımcı
Tahvil İhracı	100.000.000	TL	28.09.2022	03.10.2023	%30,00	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu	270.000.000	TL	19.10.2022	17.04.2023	%25,00	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu	400.000.000	TL	03.11.2022	03.05.2023	%27,00	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 / 10.03.2022	1.779.000.000	TL

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 09.02.2023 tarihinde Borçlanma Aracı İhracı Aracılık Hizmeti Sözleşmesi imzalanmıştır. İmzalanan sözleşme kapsamında verilecek aracılık hizmetinin türü "En İyi Gayret Aracılığı"dır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

13/02/2023

İhraççı
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Ayşegül Şahin Kocameşe
Genel Müdür Yardımcısı

Ömer Barlas Ülkü
Genel Müdür Yardımcısı