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. 09.08.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 71'tür.

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in 958.750.000,00 TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır. Şirket'in 09.08.2023 tarihli kapanış fiyatı 18,55 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	38,20
	B	9.488,30	
	C	3.820.179.763,00	
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	33,71
	B	11.274,01	
	C	3.370.605.137,88	
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.		274.843.385,02	63,92%
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi		86.000.000,00	20,00%
Diğer		69.156.614,98	16,08%
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**
Can Yücel	YK Başkanı	23 Mart 2023	1 yıl
Kubilay Aykol	YK Başkan Vekili	23 Mart 2023	1 yıl
Özcal Korkmaz	Üye	23 Mart 2023	1 yıl
Murat Karluk Çetinkaya	Üye	23 Mart 2023	1 yıl
Murat Doğan	Üye	23 Mart 2023	1 yıl
Ömer Barlas Ülkü	Üye	31 Temmuz 2023	ilk Genel Kurul'a kadar

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Prof. Dr. Arzu Erdem	Bağımsız Üye	23 Mart 2023	1 yıl
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	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	17.03.2023
Serkan Akdağ	Muhasebe ve Finansman Birimi / Yönetmen	24.03.2022

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 Kısmının Tespitine İlişkin Mali Müşavirlik Raporunun Tarih ve Sayısı**	: 03.08.2023 tarihli YMM-1864/2023/2154/133 sayılı rapor

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2021 ve 2023 yılları ile finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları	Konsolide/Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetim Görüşü
30.06.2023	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
31.12.2022	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"	Özkaynak yöntemiyle	Güney Bağımsız Denetim ve	Olumlu Görüş

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	uyarınca KGK tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmıştır.	konsolide edilmiştir.	Serbest Muh. Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	

Şirket'in 2021, 2022 ve 2023 yılları ile finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**30.06.2023**
Dönen Varlıklar	**492.261.589**	**1.837.079.701**	**2.122.406.625**
Nakit ve nakit benzerleri	138.562.954	1.246.119.883	601.941.882
Finansal yatırımlar	0	128.943.342	0
Ticari alacaklar	109.092.484	144.545.368	178.646.726
Diğer alacaklar	5.560.768	9.028.038	10.559.143
Stoklar	139.873.007	58.508.963	53.825.434
Proje halindeki stoklar	0	0	927.494.604
Peşin ödenmiş giderler	68.485.450	193.575.742	286.498.688
Diğer dönen varlıklar	2.637.426	56.358.365	63.440.148
Türev araçlar	28.049.500	0	0
Duran Varlıklar	**6.184.059.709**	**15.580.139.555**	**20.984.436.418**
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	5.768.402	10.342.436	13.441.152
Finansal yatırımlar	272.785.497	555.334.332	713.715.544
Ticari alacaklar	3.528.353	117.453	12.579.533
Stoklar	381.236.548	1.043.171.764	1.865.963.367
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.979.646.022	12.077.814.730	15.908.555.000
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	474.465.000	1.735.642.000	2.260.285.000
Maddi duran varlıklar	55.492.519	143.597.505	194.247.048
Maddi olmayan duran varlıklar	1.249.812	2.653.667	3.308.507
Diğer duran varlıklar	0	0	0
Peşin ödenmiş giderler	9.887.556	11.465.668	12.341.267
TOPLAM VARLIKLAR	**6.676.321.298**	**17.417.219.256**	**23.106.843.043**

KAYNAKLAR	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**30.06.2023**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**1.000.398.213**	**3.488.283.156**	**4.318.525.851**
Kısa vadeli borçlanmalar	840.482.361	2.783.057.890	3.363.389.894
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5.645.663	615.429.589	570.053.176
Ticari borçlar	10.550.029	18.433.078	39.495.233
Diğer borçlar	16.137.729	24.213.754	35.792.744
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	98.315.105	15.327.577	201.318.105
Ertelenmiş gelirler	18.673.511	2.022.923	87.567.622
Kısa vadeli karşılıklar	6.517.479	6.374.683	4.384.443
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	4.076.336	9.212.963	16.524.634
Türev araçlar	0	14.210.699	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**200.260.206**	**8.700.038**	**10.972.649**
Uzun vadeli borçlanmalar	197.107.317	0	0
Uzun vadeli karşılıklar	3.152.889	8.700.038	10.972.649
ÖZKAYNAKLAR	**5.475.662.879**	**13.920.236.062**	**18.777.344.543**
Ödenmiş sermaye	958.750.000	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	240.146.090	240.146.090	240.146.090

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Pay ihraç primleri	423.981	423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	55.581.064	135.964.985	190.535.526
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	71.190.580	77.792.818	99.286.803
Geçmiş yıllar karları	2.819.651.274	4.142.968.926	12.485.664.203
Net dönem karı	1.329.919.890	8.364.189.262	4.802.537.940
TOPLAM KAYNAKLAR	**6.676.321.298**	**17.417.219.256**	**23.106.843.043**

Gelir Tablosu (TL)	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**30.06.2023**
Hasılat	488.577.001	686.935.509	364.894.305
Satışların maliyeti (-)	-200.955.447	-240.442.642	-70.228.279
Brüt Kar	**287.621.554**	**446.492.867**	**294.666.026**
Genel yönetim giderleri (-)	-30.243.898	-49.350.519	-54.264.406
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	-14.512.469	-18.411.807	-14.048.252
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.235.439.964	8.279.018.073	4.800.087.865
Esas faaliyetlerden giderler (-)	-659.131	-3.384.162	0
Esas Faaliyet Karı	**1.477.646.020**	**8.654.364.452**	**5.026.441.233**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	0	18.943.342	0
Yatırım faaliyetlerinden giderler	0	0	-7.197.754
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarındaki paylar	1.983.108	5.074.034	5.098.716
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	**1.479.629.128**	**8.678.381.828**	**5.024.342.195**
Finansman gelirleri	46.193.755	0	0
Finansman giderleri (-)	-195.902.993	-314.192.566	-221.804.255
Vergi Öncesi Karı	**1.329.919.890**	**8.364.189.262**	**4.802.537.940**
Dönem Karı	**1.329.919.890**	**8.364.189.262**	**4.802.537.940**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	**1.344.709.073**	**8.444.573.183**	**4.857.108.481**

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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	101.000.000	TL	15.08.2022	17.08.2023	%34,50	Nitelikli Yatırımcı
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	250.000.000	TL	09.03.2023	04.12.2023	%30,00	Nitelikli Yatırımcı
Tahvil İhracı	500.000.000	TL	01.08.2023	22.01.2025	%39,00	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	500.000.000 / 15.06.2023	0	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 08.08.2023 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.

11/08/2023

İhraççı
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Ayşegül Şahin Kocameşe
Genel Müdür Yardımcısı

Kaan Özsoy
Genel Müdür Yardımcısı