HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN VEYA YURT DIŞINDA BORÇLANMA ARACI İHRACI BAŞVURU FORMU

0205

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. 04.03.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 74'tür.

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in 958.750.000,00 TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır. Şirket'in 04.03.2024 tarihli kapanış fiyatı 16,88 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	497.768.571,91	51,92
ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş.	B	67.476.714,29	7,04
DİĞER	B	392.135.070,98	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	9.550.453.852,05	
Cumhuriyet Halk Partisi Genel Başkanlığı	A	275,68	28,09
	B	8.237,69	
	C	7.023.004.412,22	
Diğer Ortaklar	A	369,00	33,71
	B	11.274,01	
	C	8.426.511.735,74	
Toplam		**25.000.000.000,00**	**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

oranları dikkate alınır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.		274.843.428,20	63,92%
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi		86.000.000,00	20,00%
Diğer		69.156.571,80	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	21 Mart 2023	1 yıl
Kubilay Aykol	YK Başkan Vekili	21 Mart 2023	1 yıl
Özcal Korkmaz	Üye	21 Mart 2023	1 yıl
Murat Karluk Çetinkaya	Üye	21 Mart 2023	1 yıl
Murat Doğan	Üye	21 Mart 2023	1 yıl
Ömer Barlas Ülkü	Üye	31 Temmuz 2023	ilk Genel Kurul'a kadar
Prof. Dr. Arzu Erdem	Bağımsız Üye	21 Mart 2023	1 yıl

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik	Bağımsız Üye	21 Mart 2023	1 yıl
İlkay Arıkan	Bağımsız Üye	21 Mart 2023	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
Göktay Özbek	Genel Müdür Yardımcısı	06.09.2023
Nergiz Güler	Finansal Raporlama ve Bütçe Birimi / Müdür	15.02.2024
Mine Kurt Yıldırım	Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Birimi / Müdür	17.03.2023
Serkan Akdağ	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
31.12.2023	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	Özkaynak yöntemiyle	Güney Bağımsız	Olumlu Görüş

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Raporlamaya İlişkin Tebliğler" uyarınca KGK tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmıştır.	konsolide edilmiştir.	Denetim ve 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**	**31.12.2023**
Dönen Varlıklar	**492.261.589**	**3.320.400.440**	**4.150.677.643**
Nakit ve nakit benzerleri	138.562.954	2.053.268.101	638.676.694
Finansal yatırımlar	0	212.463.706	403.324.400
Ticari alacaklar	109.092.484	238.171.624	234.815.905
Diğer alacaklar	5.560.768	14.875.762	17.849.017
Stoklar	139.873.007	324.882.647	2.494.606.831
Peşin ödenmiş giderler	68.485.450	383.875.270	260.945.649
Diğer dönen varlıklar	2.637.426	92.863.330	100.459.147
Türev araçlar	28.049.500	0	0
Duran Varlıklar	**6.184.059.709**	**26.341.837.437**	**29.004.366.552**
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	5.768.402	15.964.212	22.187.597
Finansal yatırımlar	272.785.497	915.040.587	1.029.724.012
Ticari alacaklar	3.528.353	193.530	1.510.200
Stoklar	381.236.548	2.353.865.672	3.193.814.087
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.979.646.022	19.900.967.834	20.873.021.000
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	474.465.000	2.859.867.980	3.568.000.000
Maddi duran varlıklar	55.492.519	239.750.433	256.323.753
Maddi olmayan duran varlıklar	1.249.812	5.687.277	7.370.372
Peşin ödenmiş giderler	9.887.556	50.499.912	52.415.531
TOPLAM VARLIKLAR	**6.676.321.298**	**29.662.237.877**	**33.155.044.195**

2021 yılı verileri enflasyon muhasebesi düzeltmesinden geçmemiştir.

KAYNAKLAR	***31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**1.000.398.213**	**5.766.030.615**	**3.681.882.954**
Kısa vadeli borçlanmalar	840.482.361	4.585.725.710	2.356.830.460
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5.645.663	1.014.061.297	119.354.925
Ticari borçlar	10.550.029	30.372.721	241.564.174
Diğer borçlar	16.137.729	39.897.706	41.198.322
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	98.315.105	43.540.349	857.561.573
Ertelenmiş gelirler	18.673.511	3.333.228	1.417.718
Kısa vadeli karşılıklar	6.517.479	10.503.752	23.951.036
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	4.076.336	15.180.469	40.004.746
Türev araçlar	0	23.415.383	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**200.260.206**	**14.335.307**	**2.440.000.895**
Uzun vadeli borçlanmalar	197.107.317	0	2.425.965.414
Uzun vadeli karşılıklar	3.152.889	14.335.307	14.035.481
ÖZKAYNAKLAR	**5.475.662.879**	**23.881.871.955**	**27.033.160.346**
Ödenmiş sermaye	958.750.000	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	240.146.090	13.826.149.090	13.826.149.090
Pay ihraç primleri	423.981	6.757.466	6.757.466

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	55.581.064	75.183.993	95.205.572
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	71.190.580	535.917.950	567.393.032
Geçmiş yıllar karları	2.819.651.274	-121.791.396	8.447.638.374
Net dönem karı	1.329.919.890	8.600.904.852	3.131.266.812
TOPLAM KAYNAKLAR	**6.676.321.298**	**29.662.237.877**	**33.155.044.195**

2021 yılı verileri enflasyon muhasebesi düzeltmesinden geçmemiştir.

Gelir Tablosu (TL)	***31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**
Hasılat	488.577.001	1.452.555.820	1.253.517.625
Satışların maliyeti (-)	-200.955.447	-642.065.852	-320.284.895
Brüt Kar	**287.621.554**	**810.489.968**	**933.232.730**
Genel yönetim giderleri (-)	-30.243.898	-97.469.100	-139.230.270
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	-14.512.469	-36.251.354	-41.480.323
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.235.439.964	7.566.820.620	2.039.943.625
Esas faaliyetlerden giderler (-)	-659.131	-479.815	-106.480.258
Esas Faaliyet Karı	**1.477.646.020**	**8.243.110.319**	**2.685.985.504**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	0	33.929.363	42.168.852
Yatırım faaliyetlerinden giderler	0	0	-11.321.090
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarındaki paylar	1.983.108	1.278.649	4.591.328
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	**1.479.629.128**	**8.278.318.331**	**2.721.424.594**
Finansman gelirleri	46.193.755	0	0
Finansman giderleri (-)	-195.902.993	-690.390.753	- 1.490.855.180
Parasal Kazanç/ (kayıp)	0	1.012.977.274	1.900.697.398
Vergi Öncesi Karı	**1.329.919.890**	**8.600.904.852**	**3.131.266.812**
Dönem Karı	**1.329.919.890**	**8.600.904.852**	**3.131.266.812**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	**1.344.709.073**	**8.676.088.845**	**3.151.288.391**

2021 yılı verileri enflasyon muhasebesi düzeltmesinden geçmemiştir.

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.	25.08.2023	(TR) AA Görünüm: Stabil	Yatırım Yapılabilir Seviye
SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.	26.08.2022	(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	500.000.000	TL	1.08.2023	22.01.2025	39,00%	Nitelikli Yatırımcı
Tahvil İhracı	500.000.000	TL	14.11.2023	3.11.2025	48,00%	Nitelikli Yatırımcı
Tahvil İhracı	850.000.000	TL	22.11.2023	13.08.2025	47,00%	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu	450.000.000	TL	24.01.2024	17.07.2024	45,00%	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu	200.000.000	TL	16.02.2024	14.06.2024	47,00%	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
Tahvil/Finansman Bonosu	5.000.000.000 / 02.11.2023	3.000.000.000	TL

3. İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Tahsis Edilecek Tutar (TL) veya Oran (%)
Şirketin yatırımlarında ve 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 05.03.2024 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 Mart ayı içerisinde Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvurusu yapılması planlanmaktadır.

06/03/2024

İhraççı
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Göktay Özbek	Ayşegül Şahin Kocameşe
Genel Müdür Yardımcısı	Genel Müdür Yardımcısı