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. 15.04.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 70'tir.

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in 958.750.000,00 TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır. Şirket'in 15.04.2025 tarihli kapanış fiyatı 15,88 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	499.768.642,93	52,13
ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş.	B	67.476.714,29	7,04
DİĞER	B	390.134.999,96	40,69
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 %52,27'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	38,66
	B	9.488,30	
	C	9.665.347.069,05	
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	33,25
	B	11.274,01	
	C	8.311.618.518,74	
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.		274.843.544,84	63,92%
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi		86.000.000,00	20,00%
Diğer		69.156.466,16	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**
Hasan Cahit Çınar	YK Başkanı	20 Mart 2025	1 yıl
Murat Karluk Çetinkaya	YK Başkan Vekili	20 Mart 2025	1 yıl
Ömer Barlas Ülkü	Üye	20 Mart 2025	1 yıl
Özcal Korkmaz	Üye	20 Mart 2025	1 yıl
Murat Doğan	Üye	20 Mart 2025	1 yıl
Vahide Uyar	Üye	20 Mart 2025	1 yıl
Mehmet Gökpınar	Bağımsız Üye	20 Mart 2025	1 yıl
Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik	Bağımsız Üye	20 Mart 2025	1 yıl
İlkay Arıkan	Bağımsız Üye	20 Mart 2025	1 yıl

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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. 20 Mart 2025 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
Mehmet Erdem Aykın	Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Birimi / Müdür	26.03.2024
Gökçe Akyalçın	İş Geliştirme Birimi / Müdür Yardımcısı	29.08.2024
Serkan Akdağ	Finansman Birimi / Yönetmen	20.03.2023

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**	: 08.07.2024 tarihli YMM-296/2024/1994/19 sayılı rapor

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2022 ve 2024 yılları ile finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları	Konsolide/Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetim Görüşü
31.12.2024	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
31.12.2023	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	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 2022, 2023 ve 2024 yılları ile finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2024**
Dönen Varlıklar	**3.320.400.440**	**4.150.677.643**	**3.085.043.360**
Nakit ve nakit benzerleri	2.053.268.101	638.676.694	340.113.575
Finansal yatırımlar	212.463.706	403.324.400	0
Ticari alacaklar	238.171.624	234.815.905	83.649.009
Diğer alacaklar	14.875.762	17.849.017	12.056.587
Stoklar	324.882.647	2.494.606.831	2.334.659.397
Peşin ödenmiş giderler	383.875.270	260.945.649	296.803.002
Diğer dönen varlıklar	92.863.330	100.459.147	17.761.790
Türev araçlar	0	0	0
Duran Varlıklar	**26.341.837.437**	**29.004.366.552**	**44.573.323.932**
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	15.964.212	22.187.597	36.973.301
Finansal yatırımlar	915.040.587	1.029.724.012	1.910.172.252
Ticari alacaklar	193.530	1.510.200	28.611.382
Stoklar	2.353.865.672	3.193.814.087	5.310.942.322
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	19.900.967.834	20.873.021.000	36.781.687.000
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.859.867.980	3.568.000.000	0
Maddi duran varlıklar	239.750.433	256.323.753	379.235.675
Maddi olmayan duran varlıklar	5.687.277	7.370.372	12.495.872
Peşin ödenmiş giderler	50.499.912	52.415.531	113.206.128
TOPLAM VARLIKLAR	**29.662.237.877**	**33.155.044.195**	**47.658.367.292**

KAYNAKLAR	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2024**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**5.766.030.615**	**3.681.882.954**	**4.935.532.623**
Kısa vadeli borçlanmalar	4.585.725.710	2.356.830.460	1.832.954.379
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.014.061.297	119.354.925	2.206.862.024
Ticari borçlar	30.372.721	241.564.174	143.542.875
Diğer borçlar	39.897.706	41.198.322	30.304.516
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	43.540.349	857.561.573	638.012.431
Ertelenmiş gelirler	3.333.228	1.417.718	3.168.091
Kısa vadeli karşılıklar	10.503.752	23.951.036	50.108.633

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15.180.469	40.004.746	30.579.674
Türev araçlar	23.415.383	0	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**14.335.307**	**2.440.000.895**	**3.612.785.580**
Uzun vadeli borçlanmalar	0	2.425.965.414	242.841.660
Uzun vadeli karşılıklar	14.335.307	14.035.481	12.016.720
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	0	0	3.357.927.200
ÖZKAYNAKLAR	**23.881.871.955**	**27.033.160.346**	**39.110.049.089**
Ödenmiş sermaye	958.750.000	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	13.826.149.090	13.826.149.090	20.387.505.662
Pay ihraç primleri	6.757.466	6.757.466	9.756.346
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	75.183.993	95.205.572	110.867.167
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	535.917.950	567.393.032	859.706.785
Geçmiş yıllar karları	-121.791.396	8.447.638.374	15.891.433.441
Net dönem karı	8.600.904.852	3.131.266.812	892.029.688
TOPLAM KAYNAKLAR	**29.662.237.877**	**33.155.044.195**	**47.658.367.292**

Gelir Tablosu (TL)	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2024**
Hasılat	1.452.555.820	1.253.517.625	4.047.859.179
Satışların maliyeti (-)	-642.065.852	-320.284.895	-2.673.820.327
Brüt Kar	**810.489.968**	**933.232.730**	**1.374.038.852**
Genel yönetim giderleri (-)	-97.469.100	-139.230.270	-245.763.424
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	-36.251.354	-41.480.323	-69.098.980
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	7.566.820.620	2.039.943.625	3.315.556.613
Esas faaliyetlerden giderler (-)	-479.815	-106.480.258	-403.057.424
Esas Faaliyet Karı	**8.243.110.319**	**2.685.985.504**	**3.971.675.637**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	33.929.363	42.168.852	0
Yatırım faaliyetlerinden giderler	0	-11.321.090	0
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarındaki paylar	1.278.649	4.591.328	7.675.597
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	**8.278.318.331**	**2.721.424.594**	**3.979.351.234**
Finansman gelirleri	0	0	214.793.560
Finansman giderleri (-)	-690.390.753	-1.490.855.180	-2.706.034.989
Parasal Kazanç/ (kayıp)	1.012.977.274	1.900.697.398	1.919.601.904
Vergi Öncesi Karı	**8.600.904.852**	**3.131.266.812**	**3.407.711.709**
Dönem Karı	**8.600.904.852**	**3.131.266.812**	**892.029.688**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	**8.676.088.845**	**3.151.288.391**	**865.440.220**

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.	26.08.2024	(TR) AA Görünüm: Stabil	Yatırım Yapılabilir Seviye
SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.	25.08.2023	(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	500.000.000	TL	14.11.2023	03.11.2025	48,00%	Nitelikli Yatırımcı
Tahvil İhracı	850.000.000	TL	22.11.2023	13.08.2025	47,00%	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu	200.000.000	TL	17.05.2024	16.05.2025	TLREF + 150	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu	400.000.000	TL	13.06.2024	12.06.2025	TLREF + 150	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu	500.000.000	TL	11.07.2024	10.07.2025	TLREF + 100	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu	150.000.000	TL	20.08.2024	19.08.2025	TLREF + 100	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu	650.000.000	TL	20.01.2025	21.04.2025	TLREF + 50	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu	100.000.000	TL	12.02.2025	13.05.2025	42,00%	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	1.200.000.000	TL
Tahvil/Finansman Bonosu	8.000.000.000 / 19.07.2024	7.250.000.000	TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 15.04.2025 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 Nisan ayı içerisinde Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvurusu yapılması planlanmaktadır.

17/04/2025

İhraççı
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Göktay Özbek
Genel Müdür Yardımcısı

Ayşegül Şahin Kocameşe
Genel Müdür Yardımcısı