

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. 9.3.2021 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 69'dur.

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in 958.750.000 TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır. Şirket hisse senedinin 10.03.2021 tarihli kapanış fiyatı 2,29 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	482.902.233,12	50,37
ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş.	B	68.151.714,29	7,11
DİĞER	B	406.326.409,77	42,38
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 Kişi Ortağa Ait Ortaklık Yapısı

Şirket sermayesinin %50,51'ine 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.

Ortaklık Yapısı (10.03.2021 itibariyle)			
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	355,324	37,08
	B	9.488,300	
	C	1.668.602.958,666	
Cumhuriyet Halk Partisi Genel Başkanlığı	A	275,676	28,09
	B	8.237,690	
	C	1.264.133.950,653	
Diğer Ortaklar	A	369,000	34,83
	B	11.274,010	
	C	1.567.233.090,681	
Sermaye	A	1.000,000	
	B	29.000,000	
	C	4.499.970.000,000	
Toplam		4.500.000.000,000	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)
- 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 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

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.		274.743.084,38	63,89%
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi		86.000.000,00	20,00%
Diğer		69.256.915,62	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	YÖNETİM KURULU BAŞKANI	8 EYLÜL 2020	BİR SONRAKİ GK'YA KADAR*
MURAT KARLUK ÇETİNKAYA	YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ	10 TEMMUZ 2020	BİR SONRAKİ GK'YA KADAR*
AYSEL TACER	ÜYE	25 MART 2020	1 YIL
ARZU ERDEM	BAĞIMSIZ ÜYE	25 MART 2020	1 YIL
HALUK BÜYÜKBAŞ	BAĞIMSIZ ÜYE	25 MART 2020	1 YIL

NİHAT UZUNOĞLU	BAĞIMSIZ ÜYE	25 MART 2020	1 YIL
NEŞE GÜLDEN SÖZDİNLER	ÜYE	8 EYLÜL 2020	BİR SONRAKİ GK'YA KADAR*
ÖZCAL KORKMAZ	ÜYE	29 NİSAN 2020	BİR SONRAKİ GK'YA KADAR*
MURAT DOĞAN	ÜYE	25 MART 2020	1 YIL

*Şirket 2020 yılı hesap dönemine ait Genel Kurul tarihini 24 Mart 2021 olarak belirlemiştir.

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. 25 Mart 2020 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	Mali ve İdari İşler Grup Başkanı	21.11.2016
Ayşegül Şahin Kocameşe	Finansal Raporlama ve Yatırımcılarla İlişkiler Grup Başkanı	16.02.2017
Nergiz Güler	Finansal Raporlama ve Bütçe Birimi / Müdür Yardımcısı	20.11.2014
Mine Kurt Yıldırım	Yatırımcılarla İlişkiler Birimi / Müdür Yardımcısı	24.03.2017
İnanç Tüzüner	Finans & Muhasebe Birimi / Yönetmen	21.11.2016

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 İlişkin : 15.05.2019 tarihli
Mali Müşavirlik Raporunun YMM/1864/2019/2766 sayılı rapor
Tarih ve Sayısı

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2018, 2019 ve 2020 yılsonu finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları *	Konsolide/Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetim Görüşü**
31.12.2020	Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" 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 Esaslar Tebliği" 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
31.12.2018	Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" 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

Şirket'in 2018, 2019 ve 2020 yılsonu finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Dönen Varlıklar	752.744.479	1.249.783.479	464.909.637
Nakit ve nakit benzerleri	54.236.749	388.415.387	59.156.089
Finansal yatırımlar	0	173.465.888	0
Ticari alacaklar	107.442.054	116.530.503	125.644.421
Diğer alacaklar	718.345	5.685.288	6.374.055
Stoklar	307.030.105	381.840.456	234.619.247
Proje halindeki stoklar	209.357.229	121.124.555	0
Peşin ödenmiş giderler	14.386.026	7.497.215	5.234.925
Diğer dönen varlıklar	37.258	12.856.791	263.790
Türev araçlar	59.536.713	42.367.396	33.617.110
Duran Varlıklar	4.469.588.445	4.466.573.407	4.760.495.830
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3.088.133	3.741.256	4.285.294
Finansal yatırımlar	0	221.249.112	230.571.960
Ticari alacaklar	44.389.008	32.659.874	13.203.105
Stoklar	174.550.000	175.000.000	200.107.126
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.679.192.500	3.724.396.501	3.942.624.436
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	474.295.599	261.537.000	318.570.000
Maddi duran varlıklar	33.814.159	38.460.738	41.395.040
Maddi olmayan duran varlıklar	1.015.609	931.084	939.699
Diğer duran varlıklar	53.261.012	0	0
Peşin ödenmiş giderler	5.982.425	8.597.842	8.799.170
TOPLAM VARLIKLAR	5.222.332.924	5.716.356.886	5.225.405.467

KAYNAKLAR	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.091.581.932	1.232.364.908	962.552.803
Kısa vadeli borçlanmalar	0	464.336.466	446.021.370
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	742.664.172	352.420.787	437.419.301
Ticari borçlar	34.901.072	216.937.006	8.041.258
Diğer borçlar	20.833.806	12.269.184	11.374.522
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	279.436.381	149.036.245	38.013.150
Ertelenmiş gelirler	7.283.080	22.831.188	2.107.021
Kısa vadeli karşılıklar	5.205.156	5.435.702	7.207.646
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.258.265	704.787	2.460.885
Türev araçlar	0	8.393.543	9.907.650
Uzun Vadeli Yükümlülükler	573.811.637	623.764.900	131.898.858
Uzun vadeli borçlanmalar	572.183.948	621.751.194	129.538.235
Uzun vadeli karşılıklar	1.627.689	2.013.706	2.360.623
ÖZKAYNAKLAR	3.556.939.355	3.860.227.078	4.130.953.806
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	30.669.212	36.567.156	40.791.881
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	59.561.684	65.949.792	70.941.969
Geçmiş yıllar karları	1.925.777.515	2.261.000.280	2.553.397.882
Net dönem karı	341.610.873	297.389.779	266.502.003
TOPLAM KAYNAKLAR	5.222.332.924	5.716.356.886	5.225.405.467

Gelir Tablosu (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Hasılat	1.098.332.491	1.206.509.521	552.678.714
Satışların maliyeti (-)	-837.501.802	-955.966.119	-356.313.056
Brüt Kar	260.830.689	250.543.402	196.365.658
Genel yönetim giderleri (-)	-24.458.694	-26.958.460	-30.471.174
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	-22.287.736	-14.811.380	-7.139.564
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	341.170.105	342.541.290	358.709.081
Esas faaliyetlerden giderler (-)	-75.436.309	-12.172.591	-75.744.314
Esas Faaliyet Karı	479.818.055	539.142.261	441.719.687
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	1.311.025	1.653.123	2.044.038
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	481.129.080	540.795.384	443.763.725
Finansman gelirleri	60.395.502	0	10.929.166
Finansman giderleri (-)	-199.913.709	-243.405.605	-188.190.888
Vergi Öncesi Karı	341.610.873	297.389.779	266.502.003
Dönem Karı	341.610.873	297.389.779	266.502.003
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	344.893.618	303.287.723	270.726.728

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.	27.08.2020	(TR)AA Görünüm: Stabil	Yatırım Yapılabilir Seviye
Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.	27.08.2019	(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	Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Tahvil*	100.000.000	TL	27.03.2018	23.03.2021	2 Yıl Vadeli DİBS Gösterge Faizi + 250 bps (%9,14-%25,44)	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu	100.000.000	TL	4.12.2020	6.4.2021	%16,90	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu	250.000.000	TL	20.01.2021	20.04.2021	%18,50	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu	55.000.000	TL	18.02.2021	20.05.2021	%17,50	Nitelikli Yatırımcı

*Değişken faizli ihraçlar olup ihraç anından bu yana gerçekleşen dönemsel kupon ödemelerinin minimum ve maksimum Yıllık Basit Faiz Oranlarına yer verilmiştir.

Şirketimizin yukarıda belirtilen borçlanma araçları hariç teminatlı menkul kıymetleri ve ödemeleri garanti altına alınmamış olan yönetim sözleşmesine ve alım satıma dayalı kira sertifikaları bulunmamaktadır.

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	9.7.2020	394.250.000	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 11.03.2021 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

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 başvuru yapılması planlanmaktadır.

11/03/2021

İhraççı İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
 Aysegül Şahin Kocameşe Grup Başkanı	 Ömer Barlas Ülkü Grup Başkanı