

**YURT İÇİNDE HALKA ARZ EDİLMESİZİN İHRAÇ EDİLECEK ORTAKLIK HAKKI VERMEYEN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 09.07.2020 tarih ve 411850 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu belge ile verilen ihraç tavanı kapsamında satılacak sermaye piyasası araçları onay tarihinden itibaren 1 yıl süre ile satılabilir. Ancak bu belgenin onaylanması, ihraççının veya bu belgeye konu sermaye piyasası araçlarının veya bunların fiyatlarının Kurul veya kamuca tekeffülüne anlamına gelmez ve bu sermaye piyasası araçlarında yapılacak işlemlere ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca ihraç edilecek sermaye piyasası araçlarının fiyatı ihraççı tarafından belirlenmiş olup, fiyatın belirlenmesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Ortaklığımıza ve işbu İhraç Belgesine konu ortaklık hakkı vermeyen sermaye piyasası araçlarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

İhraççı unvanı	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İhraççının iletişim adresi ve internet sitesi	: İş Kuleleri Kule:2 Kat:10-11 34330 Levent/İstanbul www.isgyo.com.tr
İhraççının ticaret sicili / Ticaret sicil numarası	: İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu / 402908
İhraca ilişkin yetkili organ kararı / karar tarihi (Yönetim kurulu kararı)	: 16.06.2020
İhraç edilecek sermaye piyasası aracı (Sadece biri seçilecek)	: <input checked="" type="checkbox"/> Borçlanma Aracı <input type="checkbox"/> Kira Sertifikası <input type="checkbox"/> Gayrimenkul Sertifikası <input type="checkbox"/> VDMK <input type="checkbox"/> IDMK <input type="checkbox"/> VTMK <input type="checkbox"/> ITMK <input type="checkbox"/> Yatırım Kuruluşu Varantı/Sertifikası <input type="checkbox"/> Diğer
İhraç türü (Yurt içi veya yurt dışından sadece biri seçilecek)	: <input checked="" type="checkbox"/> Yurt içinde halka arz edilmeksizin satış <input checked="" type="checkbox"/> Tahsisli satış <input checked="" type="checkbox"/> Nitelikli yatırımcıya satış <input type="checkbox"/> Yurt dışı satış
Bu belge kapsamında ihraç edilebilecek sermaye piyasası araçlarının ihraç tavanı	: 1.000.000.000 TL
İhraççının finansal raporlarının yatırımcılara iletilme yöntemi	: KAP aracılığı ile yatırımcılara iletilecektir.



i AS

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu İhraç Belgesinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

<b>İhraççı</b> <b>İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>	
 <b>İnanç Tüzüner</b> Yönetmen	 <b>Ayşe Gül Şahin Kocameşe</b> Grup Başkanı



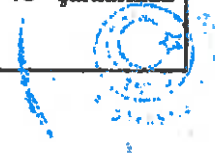
**YURT İÇİNDE HALKA ARZ EDİLMESİZİN İHRAÇ EDİLECEK BORÇLANMA  
ARAÇLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİ EKİDİR**

<b>Borçlanma aracı türü</b>	: <input checked="" type="checkbox"/> Tahvil/Finansman Bonosu <input type="checkbox"/> Yapılandırılmış Borçlanma Aracı <input type="checkbox"/> Özkaynak Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Aracı <input type="checkbox"/> Paya Dönüştürülebilir Tahvil <input type="checkbox"/> Değiştirilebilir Tahvil <input type="checkbox"/> Diğer
<b>Borçlanma aracına ve ihraca ilişkin esaslar</b>	: <p>Şirketimiz Yönetim Kurulu 16 Haziran 2020 tarihinde yapılan toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nca onaylanmak üzere, 1.000.000.000 TL ihraç tavamı kapsamında, Türk Lirası cinsinden, yurt içinde, halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satış ve tahsisli satış yöntemleriyle tertipler halinde, maksimum 1.200 güne kadar vadeli, sabit veya değişken faizli borçlanma aracı ihraç edilmesine, ihraçlara ilişkin tüm şart ve esasların belirlenmesi ile ihraca ilişkin aracı kurumun yetkilendirilmesi ve ihraca ilişkin gerekli bütün işlemlerin yerine getirilmesi hususlarında Şirket Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesine karar verilmiştir.</p> <p>Sabit faizli ihraçlar piyasa koşulları çerçevesinde T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından ihraç edilmiş ilgili vadedeki "devlet iç borçlanma senetleri"nin (DİBS) yıllık basit/bileşik getirileri dikkate alınarak üzerine Ek Getiri oranının eklenmesi suretiyle tespit edilecektir.</p> <p>Değişken faizli olarak ihraç edilecek borçlanma araçlarının kupon faiz oranının aşağıda belirtilen şekilde hesaplanması planlanmaktadır:</p> <p>İhraç edilecek borçlanma araçlarının faizinin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca ihraç edilmiş gösterge niteliği taşıyan Devlet İç Borçlanma Senetlerinin (DİBS) ve/veya Borsa İstanbul A.Ş. tarafından günlük olarak açıklanan Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı (TLREF) ve/veya TLREF Endeksi dahil piyasada kabul gören herhangi bir faiz oranının referans olarak alınmasına ve elde edilecek referans faiz oranına, ihraçların vadesine göre ek getiri oranı belirlenmesine karar verilmiştir.</p> <p>Yatırımcılar ihraç edilecek borçlanma araçlarını satın almakla sadece ihraççı şirkete faiz karşılığında borç vermiş olmaktadır ve anapara ve faiz alacağı dışında herhangi bir hakları bulunmamaktadır.</p> <p>İhraç edilmesi planlanan borçlanma araçlarının vadesinden önce muaccel hale gelebilecek şekilde koşullu ihracı planlanmamaktadır.</p>

i AS

		Borsa İstanbul A.Ş.(BİAŞ)'nin Kotasyon Yönergesine göre nitelikli yatırımcıya satılmak üzere ihraç edilen borçlanma araçları Borsa tarafından kota alınarak BİAŞ Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarında işlem görebilir.
Borçlanma Aracının Birim Nominal Değeri (Sadece Tahsisli Satışlar için)	:	100.000.-TL
İhraçtan elde edilecek fonun kullanım yerleri	:	İhraçtan elde edilecek fonun tamamının Şirketimizin yıllık genel finansman ihtiyacından kaynaklanabilecek fon ihtiyaçları kapsamında fonlama alternatiflerinden biri olarak değerlendirilmesi planlanmaktadır.
İhraççı taahhütleri	:	YOKTUR.
İhraççının veya aracın kredi derecelendirme notuna ilişkin bilgiler	:	<b>Kredi Derecelendirme Şirketi:</b> SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş. <b>Verildiği Tarih:</b> 27.08.2019 <b>Seviye:</b> Yatırım Yapılabilir <b>Şirket'in Uzun Vadeli Ulusal Notu:</b> AA <b>Şirket'in Kısa Vadeli Ulusal Notu:</b> A1+ <b>Görünüm:</b> Stabil
Yetkili kuruluş	:	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Garanti hükümleri ve garantör hakkında bilgiler	:	YOKTUR.
Erken itfa esasları	:	YOKTUR.
Yeniden yapılandırma esasları	:	YOKTUR.
Diğer hususlar	:	YOKTUR.
Borçlanma Araçları Sahipleri Kurulu'na ilişkin bilgiler	:	<p>1. Borçlanma aracı sahipleri kurulunun (BASK), ihraççının yönetim kurulu tarafından veya borçlanma araçları sahipleri tarafından toplantıya çağrılmasına ve borçlanma aracı sahipleri kurulunda karar alınmasına ilişkin esaslar ve şartlar:</p> <p>a. İhraççı tarafından ihraç edilmiş borçlanma araçlarına ilişkin olarak hangi durumlarda BASK toplantısı yapılabileceğine ilişkin bilgi:</p> <p>BASK, ihraççının ihraç ettiği borçlanma araçlarını, muaccel hale gelmiş kupon ödemelerini ve/veya anapara ödemesini ilgili vadelerde yapamaması durumunda veya aşağıda belirtilen (ç) maddesi hükmü uyarınca ihraççının yönetim kurulu tarafından yapılacak çağrı üzerine toplanır. Bunun dışında mevzuat nedeniyle veya ihraççı tarafından ihtiyaç duyulan durumlarda bu dokümanda belirtilen usul ile BASK toplantısı yapılır.</p> <p>b. BASK'ta ilgili borçlanma araçlarına ilişkin hangi hüküm ve şartlarda değişiklik yapılabileceğine ilişkin bilgi:</p> <p>BASK'ın bu maddenin (c) ve (ç) bentlerinde belirtilen yollarla toplanmasını müteakip, BASK'ta borçlanma araçlarının aşağıda sayılan konulara ilişkin hüküm ve şartlarında değişiklik yapılabilir:</p>

i AŞ



1. Faiz vadelerinden bir veya birkaçının uzatılması, faiz miktarının indirilmesi veya ödeme şartlarının değiştirilmesi,

2. İtfa süresinin uzatılması veya itfa şartlarının değiştirilmesi”

c. BASK toplantılarında Sermaye Piyasası Kanunu'nun 31/A maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilmiş olan nisaplardan daha yüksek nisap öngörülüp öngörülmediği:

BASK 'ın toplantı ve karar nisapları Sermaye Piyasası Kanunu 'nun 31/A maddesine göre tayin edilecektir.

BASK'ın hem toplanabilmesi hem de karar alabilmesi için, her bir tertip borçlanma araçlarının nominal bedelleri toplamının asgari yarısını temsil eden borçlanma aracı sahiplerinin, ihraççının tedavülde bulunan tüm borçlanma araçlarının sahiplerinin oluşturacağı BASK için tedavülde bulunan tüm borçlanma araçlarının nominal tutarının asgari yarısını temsil eden borçlanma aracı sahiplerinin olumlu oyu şarttır, alınan kararlar olumlu oy vermeyen borçlanma aracı sahipleri için de hüküm ifade eder.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından öngörülen nitelikli çoğunlukla alınacak kararlar saklıdır.

ç. Yönetim kurulu tarafından BASK çağrısı yapılmasına ilişkin esaslar:

İhraççının yönetim kurulu, muaccel hale gelmiş kupon ödemelerinin ve/veya anapara ödemesinin ilgili vadelerde yapılamaması veya yapılamayacağını öngörmesi durumunda yukarıdaki (b) bendin sayılan konuların görüşülmesini teminen BASK'ın toplanması için çağrı yapabilir.

Şu kadar ki, muaccel hale gelmiş kupon ödemelerinin ve/veya anapara ödemesinin ilgili vadelerde yapılamaması durumunda her halükarda temerrüt tarihini izleyen 5 (beş) iş gün içinde BASK çağrısı yapılmak zorundadır.

Çağrı, İhraççının internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayınlanır.

d. Borçlanma araçları sahipleri tarafından BASK çağrısı yapılması amacıyla İhraççı'nın yönetim kuruluna bildirim yapılmasına ilişkin esaslar:

Yukarıdaki (a) bendinde belirtilen koşulların varlığı durumunda, ihraççının tedavülde bulunan borçlanma araçlarının tamamının nominal bedelleri toplamının asgari yüzde ellisine sahip olan borçlanma aracı sahipleri tarafından BASK çağrısı yapılması için İhraççının Yönetim Kuruluna noter aracılığıyla gündeme alınması istenen hususlar da belirtilmek suretiyle bildirimde bulunulabilir. Diğer yandan, her bir tertip borçlanma araçlarının nominal bedelleri toplamının asgari yüzde ellisini temsil eden borçlanma aracı

sahipleri de aynı şartlarla münhasıran ilgili tertip için BASK çağrısı yapılması istemiyle İhraççının Yönetim Kuruluna noter aracılığıyla bildirimde bulunabilir.

## 2. Varsa BASK temsilcisine ilişkin bilgiler:

İhraççı tarafından belirlenmiş bir BASK temsilcisi bulunmamakta olup, ihraç edilen her bir tertip borçlanma araçlarının nominal bedelleri toplamının asgari yüzde ellisini veya tedavülde bulunan tüm borçlanma araçlarının nominal tutarının asgari yüzde ellisini temsil eden borçlanma aracı sahiplerinin Sermaye Piyasası Kanunu'nun 31/A maddesinin 4. fıkrası uyarınca temsilci atanması mümkündür. Temsilci; alacağı faiz vadelerinden bir veya birkaçının uzatılması, faiz veya ana para miktarının indirilmesi veya ödeme şartlarının değiştirilmesi ya da itfa süresinin uzatılması veya itfa şartlarının değiştirilmesi konularında alacağı kararların icrasına dair muamelelerde tahvil sahiplerini temsil etmekle görevli olup aşağıdaki esaslar gözönünde bulundurularak belirlenecek

- 1- Temsilci, fiil ehliyetine sahip olmak kaydıyla gerçek veya tüzel kişi olabilir.
- 2- Temsilci, İhraççı tarafından nama yazılı pay senedi ihraç edilebilmiş olsaydı, İhraççının esas sözleşmesinde öngörülmiş önemli bir sebebe dayanarak bu pay senetlerini devralmasına onay vermeyi reddedebileceği bir kişi olamayacağı gibi esas sözleşmede böyle bir onay hükmü olmasaydı bile İhraççının işletme konusu ya da ekonomik bağımsızlığı yönünden kendisine karşı haklı red sebepleri ileri sürebileceği bir kişi de olamaz.
- 3- Temsilci atanmasına ilişkin diğer esaslar BASK tarafından belirlenir. BASK temsilcisi atanması halinde ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenecek ise tutarı BASK kararı ile belirlenir. BASK temsilcisine ödenecek ücret her durumda borçlanma aracı sahipleri tarafından ödenir.

### Temsilcinin görevleri:

Temsilci, BASK'ın toplantıya çağırılması yönündeki borçlanma aracı sahiplerinin taleplerini toplayarak ihraççıya iletmeye yetkilidir. Temsilci, geri ödemesinde temerrüt oluştuktan sonra ilgili borçlanma aracının hüküm ve şartlarının değiştirilmesi dahil olmak üzere borçlanma aracının izahnamede belirtilen hüküm ve şartlarındaki her türlü değişikliğe ilişkin olarak ilgili olduğu borçlanma aracı sahiplerini temsilen teklif hazırlayabilir, ihraççı ile görüşmeler yürütebilir.

## 3. BASK toplantısına çağrı yöntemine ilişkin bilgiler:

Yukarıdaki 1/(d) maddesi kapsamında borçlanma aracı sahipleri tarafından noter aracılığı ile yapılacak bildirim üzerine gerçekleşen çağrılar da dahil olmak üzere, İhraççının

i Ad.

yönetim kurulu tarafından gerçekleştirilecek BASK çağrısı, ilân ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az 15 gün önce yapılır. BASK çağrısının yapılmasında aşağıdaki usul ve esaslara uyulur:

- 1- BASK İhraççının merkez adresinde veya yönetim merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.
  - 2- BASK 'ta oy kullanma hakkı, borçlanma aracı sahibine veya usulüne uygun olarak yetkilendirdiği vekiline aittir.
  - 3- Toplantı nisabının toplantı süresince korunması şarttır.
  - 4- BASK çağrısı, İhraççının internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayınlanır. Bu çağrıda gündeme de yer verilir. BASK toplantısında, gündemde yer almayan hususlar görüşülemez.
- 4. BASK toplantısına vekaleten katılmaya ilişkin bilgiler:**

BASK'a katılma hakkı olan borçlanma aracı sahiplerinin, bu haklarını vekil tayin etmek suretiyle kullanmaları mümkündür. Ancak toplantıya vekil vasıtası ile katılacak borçlanma aracı sahipleri, ayrıca asaleten katılım sağlayamayacaktır.

Toplantıya fiziki ortamda katılacak olan borçlanma aracı sahiplerinin;

- Toplantı günü Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Numarası (TCKN) bilgisi bulunan kimlik belgelerini ibraz etmeleri;

Borçlanma araçları sahiplerini temsilen toplantıya katılacak olan vekillerin;

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.30.1. sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği'nde öngörülen hususları da yerine getirerek şekilde düzenlenecek noter onaylı vekaletnameyi (Ek:1) ve TCKN bilgisi bulunan kimlik belgelerini,

ibraz etmeleri gerekmektedir.

Borçlanma aracı sahibi tüzel kişinin temsilcisinin ise, yetki belgelerini ve TCKN bilgisi bulunan kimlik belgelerini getirmeleri gerekmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu 'nun II-30.I sayılı "Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği"nde yer alan düzenlemeler, uygun düştüğü ölçüde kıyasen BASK toplantısında oy kullanma hakkına sahip borçlanma araçları sahiplerinin vekaletle temsil edilmesine de uygulanır.

- 5. BASK toplantısının yönetilmesine ve oyların kullanımına ilişkin bilgiler:**

i AS.



BASK toplantısı, aşağıdaki usul ve esaslar doğruıtusunda gerçekleştirilir:

- 1- Toplantılar, BASK tarafından boranma aracı sahibi olması şartı aranmaksızın seçilen toplantı başkanından, gereğince toplantı başkan yardımcısından, toplantı başkanınca belirlenen tutanak yazmanından ve toplantı başkanının gerekli görmesi halinde oy toplama memurundan oluşan bir Toplantı Başkanlığı tarafından yönetilir.
- 2- BASK toplantısından önce toplantıya katılacaklara ait liste ihraı tarafından MKK'dan alınacaktır. Bu liste çerçevesinde, Yönetim Kurulunca BASK toplantısına katılabilecekler listesi hazırlanacaktır. Toplantı yerine, Yönetim Kurulu tarafından düzenlenen hazır buhanlar listesine kayıtlı boranma aracı sahipleri veya bunların vekilleri, ihraının belirlediği yönetim kurulu yeleri ile yöneticileri, var ise yukarıdaki 2. madde çerçevesinde belirlenmiş temsilci girebilir.
- 3- Toplantıda, elektronik BASK toplantısına ilişkin düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla, el kaldırma usuliytle oylama yapılır.
- 4- Toplantı başkanınca, BASK'da görüşülen tüm hususların, sorulan soruların ve verilen cevapların zet olarak belirtilmesi; alın kararlarnın ve her bir karar için kullanılan olumlu ve olumsuz oyların sayılarının ise açık bir şekilde yazılarak gösterilmesi suretiyle bir Toplantı Tutanağı düzenlenir. Bu tutanak, ihraı tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformunda ve şirket'in internet sitesinde tabi olduğu mevzuata uygun biçimde duyurulur.

BASK toplantılarının yürütölmesi ve kararların Toplantı Tutanağına geçirilmesi ile ilgili olarak burada belirtilmemiş olan diğer tüm hususlarda, gerekli olduğu uygun dřtűđü lde, ihraının Genel Kurulunun alışma Esas ve Usulleri Hakkında İ Yönergesi 'nde yer alan hükümler kıyasen uygulanır.

#### 6. Elektronik ortamda yapılacak BASK'a ilişkin esaslar:

BASK toplantıları güncel durumda fiziki ortamda yapılacaktır. Mevzuatın izin vermesi ve ihraının gerekli sistemleri kurmuş veya hizmet olarak dışarıdan satın alabilmiş olması kaydıyla, elektronik ortamda gerçekleştirilmesi de mümkündür.

Elektronik BASK toplantısında, uygun dřtűđü lde Anonim şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara ilişkin Yönetmelik hükümleri de kıyasen uygulanır.

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 31/A maddesinin altıncı fıkrası ile verilen yetki çerçevesinde Kurul tarafından BASK'a



i AS



	ilişkin usul ve esasların belirlenmesi kapsamında yapılacak düzenlemeler ile işbu ihraç belgesinde yapılan belirlenmeler arasında bir uyumsuzluk olması durumunda, Kurulca yapılacak düzenlemede yer alacak hükümler geçerli olacaktır.
--	---

İşbu belge ile birlikte 17.06.2020 tarihli başvuru formu da KAP'ta ilan edilmiştir.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu İhraç Belgesi Ekinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

<b>İhraççı</b> <b>İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM</b> <b>ORTAKLIĞI A.Ş.</b>	
 İnanç Tüzüner Yönetmen	 Ayşegül Şahin Kocameşe Grup Başkanı

