

HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN
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. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 82'dir.

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in 958.750.000 TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.¹ Şirket'in 14.09.2018 tarihli kapanış fiyatı 0,91 TL'dir.

Ortaklık Yapısı			
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı		
	Grubu ²	Tutar (TL)	Oran (%)
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	A	1.369.642,82	0,14
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	B	421.562.999,93	43,97
ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A Ş	B	68.151.714,29	7,11
DİĞER	B	467.665.642,96	48,78
Toplam		958.750.000,00	

* A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları vardır.

1.7. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi³ Ortağa Ait Ortaklık Yapısı

¹ Tabloda %5 ve üzeri pay sahiplerinin gösterilmesi yeterlidir.

² Paylar arasında grup ayrımı olmaması durumunda bu sütun tablodan çıkarılacak, grup ayrımı olması durumunda ise doldurulacak ve tablonun altına ilgili esas sözleşme maddesine atıfta bulunmak suretiyle varsa pay gruplarına tanınan imtiyazlar hakkında bilgi verilecektir.

³ Sermayede paya sahip tüzel kişi ortak/ortaklıkların ortaklık yapısına yer verilmesi hususunda, en fazla paya sahip tüzel kişi ortağın %5 ve üzeri pay sahiplerini gösterir ortaklık yapısına kesin olarak yer verilecektir. Gerekli görülmesi halinde en fazla paya sahip olan tüzel kişi ortak dışındaki tüzel kişi ortakların ortaklık yapısına da yer verilebilecektir. Sermayede en fazla paya sahip tüzel kişi yoksa "Yoktur" denilecek ve tablo silinecektir.

Şirket sermayesinin %44,11'ine sahip olan Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ortaklık Yapısı			
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı		
	Grubu ²	Tutar (TL)	Oran (%)
T.İŞ BANKASI A.Ş.MENS.MUNZ.SOS.GÜV.VE YAR.SAN.VAKFI		1.806.013.902,29	40,13%
CUMHURİYET HALK PARTİSİ GENEL BAŞKANLIĞI		1.264.142.464,02	28,09%
DİĞER		1.429.843.633,69	31,77%
Toplam		4.500.000.000,00	100,00%

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 ²	Tutar (TL)	Oran (%)
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.		274.742.775,07	63,89%
ANADOLU ANONİM TÜRK SİGORTA ŞİRKETİ		86.000.000,00	20,00%
DİĞER		69.257.224,93	16,11%
Toplam		430.000.000	100,00%

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

Şirket Ana Sözleşmesi'nin 11. Maddesine göre; Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından en fazla 3 (üç) yıl için seçilen ve çoğunluğu icrada görevli olmayan en az beş (5) en çok onbir (11) üyeden oluşmalıdır.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Seçildiği GK/YK Tarihi	Görev Süresi*
Ömer Karakuş	Yönetim Kurulu Başkanı	21 Mart 2018 tarihli olağan genel kurul toplantısı	Bir sonraki genel kurula kadar
Süleyman Hayrettin Özcan	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	21 Mart 2018 tarihli olağan genel kurul toplantısı	Bir sonraki genel kurula kadar
Aysel Tacer	Yönetim Kurulu Üyesi	21 Mart 2018 tarihli olağan genel kurul toplantısı	Bir sonraki genel kurula kadar
Prof. Dr. Arzu Erdem	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	21 Mart 2018 tarihli olağan genel kurul toplantısı	Bir sonraki genel kurula kadar
Haluk Büyükbaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	21 Mart 2018 tarihli olağan genel kurul toplantısı	Bir sonraki genel kurula kadar
Nihat Uzunoglu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	21 Mart 2018 tarihli olağan genel kurul toplantısı	Bir sonraki genel kurula kadar
İsmail Hakkı Akşener	Yönetim Kurulu Üyesi	21 Mart 2018 tarihli olağan genel kurul toplantısı	Bir sonraki genel kurula kadar
Mehmet Türk	Yönetim Kurulu Üyesi	21 Mart 2018 tarihli olağan genel kurul toplantısı	Bir sonraki genel kurula kadar
Murat Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi	21 Mart 2018 tarihli olağan genel kurul toplantısı	Bir sonraki genel kurula kadar

1.10. Bağlı Ortaklıkları ve Finansal Duran Varlıkları

Şirketimizin finansal duran varlığı bulunmamakta olup bağlı ortaklığa ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

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 Başkanlığı /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 & Stratejik Planlama 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 : 06.04.2018 tarihli
- Mali Müşavirlik Raporunun YMM/1864/2018/7301 sayılı rapor Tarih ve Sayısı

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2016 ve 2017 yılları ile 01.01.2018 – 30.06.2018 ara hesap dönemine ilişkin finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları *	Konsolide/Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetim Görüşü**
2016/12	Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca KGK tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan TMS'ye uygun olarak hazırlanmıştır.	Konsolide Olmayan	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Olumlu
2017/12	Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca KGK tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır.	Konsolide Olmayan	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Olumlu
2018/06	Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır.	Konsolide Olmayan	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Olumlu

Şirket'in 2016 ve 2017 yılları ile 01.01.2018 – 30.06.2018 ara hesap dönemine ilişkin finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018
Dönen Varlıklar	322.950.245	967.988.419	992.512.162
Nakit ve nakit benzerleri	127.262.064	83.117.592	165.531.664
Ticari alacaklar	28.770.301	47.442.849	125.205.602
Diğer alacaklar	1.211.817	1.078.243	2.754.610
Stoklar	91.612.134	757.111.894	574.903.663
Peşin ödenmiş giderler	74.067.158	75.331.788	80.270.492
Diğer dönen varlıklar	26.205	40.152	38.021
Türev araçlar	566	3.865.901	43.808.110
Duran Varlıklar	4.564.069.949	4.343.958.837	4.211.410.483
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	1.563.593	2.527.108	2.554.795
Ticari alacaklar	-	16.225.269	26.231.399
Stoklar	715.506.230	344.153.094	213.382.315
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.714.668.994	3.834.870.889	3.841.916.265
Maddi duran varlıklar	28.559.331	31.005.753	30.427.882
Maddi olmayan duran varlıklar	473.250	847.706	988.070
Diğer duran varlıklar	103.298.551	110.088.475	92.810.460
Peşin ödenmiş giderler	-	4.240.543	3.099.297
TOPLAM VARLIKLAR	4.887.020.194	5.311.947.256	5.203.922.645

KAYNAKLAR	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018
Kısa Vadeli Yükümlülükler	188.453.135	873.322.937	1.146.178.313
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	121.419.856	169.179.394	598.866.138
Uzun vadeli fin. kir. borçlarının kısa vadeli kısımları	10.915.156	696.316	--
Ticari borçlar	34.198.753	53.537.218	31.050.466
Diğer borçlar	622.898	44.979.614	79.658.484
Ertelenmiş gelirler	6.198.445	597.513.536	394.047.642
Kısa vadeli karşılıklar	12.576.072	3.921.968	40.407.497
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	2.521.955	3.494.891	2.148.086
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.537.221.403	1.158.047.332	750.593.339
Uzun vadeli borçlanmalar	921.629.250	1.015.606.839	748.949.472
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	696.326	-	-
Diğer borçlar	35.990.000	-	-
Ertelenmiş gelirler	577.681.090	140.667.466	-
Uzun vadeli karşılıklar	1.224.737	1.773.027	1.643.867
ÖZKAYNAKLAR	3.161.345.656	3.280.576.987	3.307.150.993
Ödenmiş sermaye	850.000.000	913.750.000	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	24.361.973	27.386.467	27.386.467
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	36.305.282	46.188.875	59.561.684
Geçmiş yıllar karları	1.589.596.928	1.872.724.737	1.925.777.515
Net dönem karı	420.511.402	179.956.837	95.105.256
TOPLAM KAYNAKLAR	4.887.020.194	5.311.947.256	5.203.922.645

Gelir Tablosu (TL)	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018
Hasılat	404.532.858	439.658.518	124.848.525	749.665.222
Satışların maliyeti (-)	-209.728.793	-261.823.874	-30.823.407	-600.616.987
Brüt Kar	194.804.065	177.834.644	94.025.118	149.048.235
Genel yönetim giderleri (-)	-18.413.298	-20.261.894	-11.883.560	-13.031.923
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	-18.705.521	-15.559.622	-5.933.932	-13.567.066
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	376.924.081	207.696.656	41.542.543	2.636.160
Esas faaliyetlerden giderler (-)	-40.151.880	-123.919.259	-48.809.171	-1.050.000
Esas Faaliyet Karı	494.457.447	225.790.525	68.940.998	124.035.406
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarındaki paylar	674.188	1.363.515	528.548	777.687
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	495.131.635	227.154.040	69.469.546	124.813.093
Finansman gelirleri	-	3.829.974	-	39.929.614
Finansman giderleri (-)	-74.620.233	-51.027.177	-17.329.463	-69.637.451
Vergi Öncesi Karı	420.511.402	179.956.837	52.140.083	95.105.256
Dönem Karı	420.511.402	179.956.837	52.140.083	95.105.256
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	420.511.402	179.956.837	52.140.083	95.105.256

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.	27.08.2018	(TR)AA Görünüm: Stabil	Yatırım Yapılabilir Seviyede
Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.	25.08.2017	(TR)AA Görünüm: Stabil	Yatırım Yapılabilir Seviyede

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	213.000.000	TL	07.04.2016	29.03.2019	2 Yıl Vadeli DİBS Gösterge Faizi + 250 bps	Nitelikli Yatırımcı
Tahvil	100.000.000	TL	01.07.2016	28.06.2019	2 Yıl Vadeli DİBS Gösterge Faizi + 250 bps	Nitelikli Yatırımcı

Tahvil	87.000.000	TL	13.10.2016	10.10.2019	2 Yıl Vadeli DİBS Gösterge Faizi + 250 bps	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu	50.000.000	TL	26.01.2018	24.07.2018	%14,90 Yıllık Basit Faiz (%15,47 Yıllık Bileşik Faiz)	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu	50.000.000	TL	08.03.2018	03.09.2018	%14,60 Yıllık Basit Faiz (%15,14 Yıllık Basit Faiz)	Nitelikli Yatırımcı
Tahvil	100.000.000	TL	27.03.2018	23.03.2021	2 Yıl Vadeli DİBS Gösterge Faizi + 250 bps	Nitelikli Yatırımcı

2. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları
Yoktur.

3. İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Yıllık ihraç tavanının tamamı mevcut projelerden (Topkapı İnstanbul, Kadıköy Otel Projesi ve 2019 yılının son çeyreğinde gerçekleştirilmesi planlanan Tuzla Konut projeleri) ve şirketin yıllık genel finansman ihtiyacından kaynaklanabilecek fon ihtiyaçları kapsamında fonlama alternatiflerinden biri olarak değerlendirilecektir.

4. Yetkili Kuruluş ve Sözleşme Tarihi

Borçlanma aracı ihraçlarında İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. yetkili kuruluş olarak görev alacak olup İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 17.09.2018 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 görmesine ilişkin 24.09.2018 tarihine kadar Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuru yapılması planlanmaktadır.

17/09/2018

İhraççı
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.


Ayşe Gül Şahin Kocameşe
Grup Başkanı


Ömer Barlas Ülkü
Grup Başkanı