

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. 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 79'dur.

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in 958.750.000 TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır. Şirket'in 20.06.2019 tarihli kapanış fiyatı 0,99 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	455.431.006,29	47,50
ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş.	B	68.151.714,29	7,11
DİĞER	B	433.797.636,60	45,25
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 %47,65'ine sahip olan Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

AS. 3

Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin 4.500.000.000 TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

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	355,324	40,47
	B	9.488,30	
	C	1.821.039.058,67	
Cumhuriyet Halk Partisi Genel Başkanlığı	A	275,676	28,09
	B	8.237,69	
	C	1.264.133.950,65	
Türkiye İş Bankası A.Ş. (*)	C	130.000.000,00	2,89
Diğer Ortaklar	A	369	28,55
	B	11.274,01	
	C	1.284.796.990,68	
Toplam		4.500.000.000,00	100

(*)T. İş Bankası A.Ş.'nin 17.08.2018 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ve BDDK'nın 17.08.2018 tarihli onayı çerçevesinde 130.000.000 TL nominal değerinde C Grubu pay geri alınmıştır.

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.

İ. A.Ş.

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.		274.742.893,54	63,89%
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi		86.000.000,00	20,00%
Diğer		69.257.106,46	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
ÖMER KARAKUŞ	ÜYE	26 MART 2019	1 YIL

5 AS

SÜLEYMAN HAYRETTİN ÖZCAN	ÜYE	26 MART 2019	1 YIL
AYSEL TACER	ÜYE	26 MART 2019	1 YIL
ARZU ERDEM	BAĞIMSIZ ÜYE	26 MART 2019	1 YIL
HALUK BÜYÜKBAŞ	BAĞIMSIZ ÜYE	26 MART 2019	1 YIL
NİHAT UZUNOĞLU	BAĞIMSIZ ÜYE	26 MART 2019	1 YIL
İSMAİL HAKKI AKŞENER	ÜYE	26 MART 2019	1 YIL
MEHMET TÜRK	ÜYE	26 MART 2019	1 YIL
MURAT DOĞAN	ÜYE	26 MART 2019	1 YIL

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. 26 Mart 2019 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 Ülku	Mali ve İdari İşler Grup Başkanı	21.11.2016
Ayşegül Şahin Kocameşe	Finansal Raporlama ve Yatırımcılarla İlişkiler Grup Başkanı	16.02.2017

5 AB.

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

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2017 ve 2018 yılları ile 01.01.2019 - 31.03.2019 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**
31.03.2019	Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca KGK tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye	Özkaynak Yöntemiyle Konsolide Edilmiştir.	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Olumlu Görüş

5 AS

	Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmıştır.			
31.12.2018	Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca KGGK 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
31.12.2017	Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca KGGK 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 2017 ve 2018 yılları ile 01.01.2019 - 31.03.2019 ara hesap dönemine ilişkin finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	31.12.2017	31.12.2018	31.03.2019
Dönen Varlıklar	967.988.419	752.744.479	744.884.133
Nakit ve nakit benzerleri	83.117.592	54.236.749	18.271.515
Ticari alacaklar	47.442.849	107.442.054	100.965.288
Diğer alacaklar	1.078.243	718.345	2.505.710
Stoklar	66.331.863	307.030.105	296.370.886
Proje halindeki stoklar	690.780.031	209.357.229	240.438.512
Peşin ödenmiş giderler	75.331.788	14.386.026	11.201.435
Diğer dönen varlıklar	40.152	37.258	138.657
Türev araçlar	3.865.901	59.536.713	74.992.130
Duran Varlıklar	4.343.958.837	4.469.588.445	4.467.538.994
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	2.527.108	3.088.133	3.696.799
Ticari alacaklar	16.225.269	44.389.008	36.864.397
Stoklar	344.153.094	174.550.000	174.924.148
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.381.163.000	3.679.192.500	3.905.308.678
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	453.707.889	474.295.599	255.155.985
Maddi duran varlıklar	31.005.753	33.814.159	33.486.642
Maddi olmayan duran varlıklar	847.706	1.015.609	1.106.617
Diğer duran varlıklar	110.088.475	53.261.012	49.951.242
Peşin ödenmiş giderler	4.240.543	5.982.425	7.044.486
TOPLAM VARLIKLAR	5.311.947.256	5.222.332.924	5.212.423.127

KAYNAKLAR	31.12.2017	31.12.2018	31.03.2019
Kısa Vadeli Yükümlülükler	873.322.937	1.091.581.932	1.028.308.530
Kısa vadeli borçlanmalar	0	0	150.626.503
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	169.179.394	742.664.172	539.655.004

6. AS.

Uzun vadeli fin. kir. borçlarının kısa vadeli kısımları	696.316	0	0
Ticari borçlar	89.527.218	34.901.072	23.374.695
Diğer borçlar	8.989.614	20.833.806	21.197.649
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	586.576.131	279.436.381	280.755.246
Ertelenmiş gelirler	10.937.405	7.283.080	3.040.762
Kısa vadeli karşılıklar	3.921.968	5.205.156	8.066.074
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	3.494.891	1.258.265	1.592.597
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.158.047.332	573.811.637	633.453.131
Uzun vadeli borçlanmalar	1.015.606.839	572.183.948	631.590.479
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	140.667.466	0	0
Ertelenmiş gelirler	0	0	0
Uzun vadeli karşılıklar	1.773.027	1.627.689	1.862.652
ÖZKAYNAKLAR	3.280.576.987	3.556.939.355	3.550.661.466
Ödenmiş sermaye	913.750.000	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	27.386.467	30.669.212	30.669.212
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	46.188.875	59.561.684	65.949.792
Geçmiş yıllar karları	1.872.724.737	1.925.777.515	2.261.000.280
Net dönem karı	179.956.837	341.610.873	-6.277.889
TOPLAM KAYNAKLAR	5.311.947.256	5.222.332.924	5.212.423.127

Gelir Tablosu (TL)	31.12.2017	31.12.2018	31.03.2018	31.03.2019
Hasılat	439.658.518	1.098.332.491	60.606.022	76.579.090
Satışların maliyeti (-)	-253.628.515	-837.501.802	-21.152.808	-25.332.823
Brüt Kar	186.030.003	260.830.689	39.453.214	51.246.267
Genel yönetim giderleri (-)	-20.261.894	-24.458.694	-7.077.807	-6.978.137
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	-23.754.981	-22.287.736	-4.726.756	-4.114.590
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	207.696.656	341.170.105	1.616.480	1.177.495
Esas faaliyetlerden giderler (-)	-123.919.259	-75.436.309	-	-
Esas Faaliyet Karı	225.790.525	479.818.055	29.265.131	41.331.035
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	1.363.515	1.311.025	303.365	608.666
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	227.154.040	481.129.080	29.568.496	41.939.701
Finansman gelirleri	3.829.974	60.395.502	7.740.928	15.610.779
Finansman giderleri (-)	-51.027.177	-199.913.709	-21.404.153	-63.828.369
Vergi Öncesi Karı	179.956.837	341.610.873	15.905.271	-6.277.889
Dönem Karı	179.956.837	341.610.873	15.905.271	-6.277.889
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	182.981.331	344.893.618	15.905.271	-6.277.889

4. DERECELENDİRME

0 AS.

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 Seviye
Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.	25.08.2017	(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	01.07.2016	28.06.2019	2 Yıl Vadeli DİBS Gösterge Faizi + 250 bps (%10,55- %25,69)	Nitelikli Yatırımcı
Tahvil*	87.000.000	TL	13.10.2016	10.10.2019	2 Yıl Vadeli DİBS Gösterge Faizi + 250 bps (%10,95- %26,85)	Nitelikli Yatırımcı
Tahvil*	100.000.000	TL	27.03.2018	23.03.2021	2 Yıl Vadeli DİBS Gösterge Faizi + 250 bps (%13,90-25,44)	Nitelikli Yatırımcı
Tahvil*	100.000.000	TL	22.11.2018	25.11.2019	3M TRLIBOR Faizi + 250 bps (%26,44-27,80)	Nitelikli Yatırımcı
Tahvil*	100.000.000	TL	28.01.2019	25.01.2021	3M TRLIBOR Faizi + 200 bps (%26,58-28,25)	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu	200.000.000	TL	4.4.2019	18.06.2019	%23,00 Yıllık Basit Faiz (%25,20 Yıllık Bileşik Faiz)	Nitelikli Yatırımcı

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

3 AS.

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	05.09.2018	200.000.000	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 23.05.2019 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 29 Mayıs 2019 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuru yapılmıştır.

21/06/2019

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