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 iştigal etmektir. Şirket hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde (eski unvanı ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda) ("BIST") işlem görmektedir. 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 72'dir.

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in 958.750.000 TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır. Şirket'in 16.06.2020 tarihli kapanış fiyatı 1,92 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	482.902.158,05	50,37
ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş.	B	68.151.714,29	7,11
DİĞER	B	406.326.484,84	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			
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	38,17
	B	9.488,30	
	C	1.717.802.958,67	
Cumhuriyet Halk Partisi Genel Başkanlığı	A	275,68	28,09
	B	8.237,69	
	C	1.264.133.950,65	
Diğer Ortaklar	A	369,00	33,73
	B	11.274,01	
	C	1.518.033.090,68	
Toplam		**4.500.000.000,00**	**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.

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.		274.743.000,39	63,89%
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi		86.000.000,00	20,00%
Diğer		69.256.999,61	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	YÖNETİM KURULU BAŞKANI	25 MART 2020	1 YIL
SÜLEYMAN HAYRETTİN ÖZCAN	YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ	25 MART 2020	1 YIL
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

İSMAİL HAKKI AKŞENER	ÜYE	25 MART 2020	1 YIL
ÖZCAL KORKMAZ	ÜYE	29 NİSAN 2020	1 YIL
MURAT DOĞAN	ÜYE	25 MART 2020	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. 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 & 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 Kısmının Tespitine İlişkin Mali Müşavirlik Raporunun Tarih ve Sayısı : 12.06.2020 tarihli YMM/1864/2020/1725/9 sayılı rapor

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2018 ve 2019 yılları ile 01.01.2020 - 31.03.2020 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***
31.03.2020	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 ve 2019 yılları ile 01.01.2020 - 31.03.2020 ara hesap dönemine ilişkin finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.03.2020**
Dönen Varlıklar	**752.744.479**	**1.249.783.479**	**823.640.954**
Nakit ve nakit benzerleri	54.236.749	388.415.387	137.823.888
Finansal yatırımlar	0	173.465.888	0
Ticari alacaklar	107.442.054	116.530.503	114.094.013
Diğer alacaklar	718.345	5.685.288	5.616.004
Stoklar	307.030.105	381.840.456	372.015.510
Proje halindeki stoklar	209.357.229	121.124.555	128.424.270
Peşin ödenmiş giderler	14.386.026	7.497.215	6.962.203
Diğer dönen varlıklar	37.258	12.856.791	6.366.919
Türev araçlar	59.536.713	42.367.396	52.338.147
Duran Varlıklar	**4.469.588.445**	**4.466.573.407**	**4.461.387.592**
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	3.088.133	3.741.256	4.190.611
Finansal yatırımlar	0	221.249.112	215.968.244
Ticari alacaklar	44.389.008	32.659.874	25.940.259
Stoklar	174.550.000	175.000.000	175.123.896
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.679.192.500	3.724.396.501	3.730.529.540
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	474.295.599	261.537.000	261.827.915
Maddi duran varlıklar	33.814.159	38.460.738	38.104.157
Maddi olmayan duran varlıklar	1.015.609	931.084	1.190.631
Diğer duran varlıklar	53.261.012	0	0
Peşin ödenmiş giderler	5.982.425	8.597.842	8.512.339
TOPLAM VARLIKLAR	**5.222.332.924**	**5.716.356.886**	**5.285.028.546**
KAYNAKLAR	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.03.2020**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**1.091.581.932**	**1.232.364.908**	**1.068.554.388**
Kısa vadeli borçlanmalar	0	464.336.466	402.209.102
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	742.664.172	352.420.787	441.316.448
Ticari borçlar	34.901.072	216.937.006	17.937.606
Diğer borçlar	20.833.806	12.269.184	13.379.807
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	279.436.381	149.036.245	150.468.804
Ertelenmiş gelirler	7.283.080	22.831.188	22.804.242
Kısa vadeli karşılıklar	5.205.156	5.435.702	9.344.039
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.258.265	704.787	1.164.393
Türev araçlar	0	8.393.543	9.929.947
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**573.811.637**	**623.764.900**	**376.985.211**
Uzun vadeli borçlanmalar	572.183.948	621.751.194	374.852.982
Uzun vadeli karşılıklar	1.627.689	2.013.706	2.132.229
ÖZKAYNAKLAR	**3.556.939.355**	**3.860.227.078**	**3.839.488.947**
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	36.567.156
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	-20.738.131
TOPLAM KAYNAKLAR	**5.222.332.924**	**5.716.356.886**	**5.285.028.546**

Gelir Tablosu (TL)	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.03.2019**	**31.03.2020**
Hasılat	1.098.332.491	1.206.509.521	76.579.090	70.862.599
Satışların maliyeti (-)	-837.501.802	-955.966.119	-25.332.823	-23.889.491
Brüt Kar	**260.830.689**	**250.543.402**	**51.246.267**	**46.973.108**
Genel yönetim giderleri (-)	-24.458.694	-26.958.460	-6.978.137	-8.211.625
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	-22.287.736	-14.811.380	-4.114.590	-2.950.510
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	341.170.105	342.541.290	1.177.495	2.198.421
Esas faaliyetlerden giderler (-)	-75.436.309	-12.172.591	0	-5.427.817
Esas Faaliyet Karı	**479.818.055**	**539.142.261**	**41.331.035**	**32.581.577**
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarındaki paylar	1.311.025	1.653.123	608.666	449.355
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	**481.129.080**	**540.795.384**	**41.939.701**	**33.030.932**

Finansman gelirleri	60.395.502		15.610.779	7.117.224
Finansman giderleri (-)	-199.913.709	-243.405.605	-63.828.369	**-60.886.287**
Vergi Öncesi Karı	**341.610.873**	**297.389.779**	**-6.277.889**	**-20.738.131**
Dönem Karı	**341.610.873**	**297.389.779**	**-6.277.889**	**-20.738.131**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	**344.893.618**	**303.287.723**	**-6.277.889**	**-20.738.131**

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.	27.08.2019	(TR)AA Görünüm: Stabil	Yatırım Yapılabilir Seviye
Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.	27.08.2018	(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 (%11,52-%25,44)	Nitelikli Yatırımcı
Tahvil*	100.000.000	TL	28.01.2019	25.01.2021	3M TRLIBOR + 200 bps (%11,47-%28,25)	Nitelikli Yatırımcı
İskontolu Tahvil	50.000.000	TL	23.10.2019	13.11.2020	%14,88	Nitelikli Yatırımcı
İskontolu Tahvil	68.800.000	TL	3.12.2019	11.12.2020	%12,48	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu	85.000.000	TL	29.05.2020	28.08.2020	%8,50	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	4.7.2019	286.200.000	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 17.06.2020 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 2020 yılı Haziran ayı içerisinde Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuru yapılması planlanmaktadır.

17/06/2020

İhraççı
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İnanç Tüzüner
Yönetmen

Ayşegül Şahin Kocameşe
Grup Başkanı