



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Faaliyet Raporu
2014



İçindekiler

Sunuş

- 1 Kısaca İş GYO
- 2 Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 4 Olağan Genel Kurul Gündemi
- 5 Genel Kurul Toplantısı ve Katılım
- 6 Başlıca Finansal Göstergeler
- 8 Hisse Senedi Performansı
- 9 İş GYO'nun Tarihinden Satırbaşları
- 10 Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı
- 12 Genel Müdür'ün Mesajı
- 14 Yönetim Kurulu
- 22 Üst Yönetim
- 26 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları
- 27 Danışmanlık, Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar
- 28 2014 Yılında Gayrimenkul Sektörü
- 30 2014 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri
- 35 Yatırımcı İlişkileri Bölümü Faaliyetleri
- 37 Denetim Grubu Faaliyetleri
- 38 Risk Yönetimi
- 39 İnsan Kaynakları
- 41 Kurumsal Sosyal Sorumluluk
- 42 Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar
- 43 Yıl İçerisinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri
- 44 Portföy Bilgileri
- 79 Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu

Kurumsal Yönetim

- 80 Kâr Dağıtım Politikası
- 81 Kâr Dağıtım Tablosu
- 82 Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Finansal Bilgiler

- 95 31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu



İş GYO'nun Türkiye'nin çeşitli lokasyonlarında arsa, ofis, alışveriş merkezi, otel ve projelerden oluşan farklı unsurlarla çeşitlendirilmiş bir portföyü bulunmaktadır. Bu kapsamda Şirket, tüm yatırım fırsatlarını değerlendirip portföyünü zenginleştirerek istikrarlı büyüme hedefini sürdürmektedir. İş GYO bu amaçla, sektör dinamiklerini etkileyen tüm tercih ve trend değişikliklerini takip etmektedir.

Kısaca İş GYO

Kuruluş Tarihi

6 Ağustos 1999

Çıkarılmış Sermayesi

680.400.000 TL

Kayıtlı Sermaye Tavanı

2.000.000.000 TL

Şirket Merkezi

İstanbul

Ticaret Sicil No

402908

Ticaret Sicil Memurluğu

İstanbul

BİST İşlem Kodu

ISGYO

Halka Arz Tarihi - Fiyatı

1-3 Aralık 1999 - 1,4 TL

İşlem Görme Tarihi

9 Aralık 1999

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (İş GYO), İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'nin, Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'yi 6 Ağustos 1999 tarihinde devralarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle kurulmuştur.

Kurulduğu günden bu yana sağlıklı bir büyüme süreci izleyen İş GYO, üyesi olduğu İş Bankası Grubu'nun köklü kurumsal ilkeleri ve mali gücüyle desteklediği piyasa itibarını, sektörel vizyonu ve seçkin projeleriyle pekiştirmektedir.

İş GYO, çeşitlendirilmiş ve dengeli portföy yapısıyla yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sağlama hedefine odaklanmıştır.

Nitelikli portföyünden sağladığı sürdürülebilir kira gelirleri, güçlü özkaynakları ve fonlama imkanlarıyla yeni yatırımlarını kesintisiz hayata geçiren İş GYO, büyüme ivmesini artırarak sektördeki konumunu daha ileri taşımaya hedeflemektedir.

İş GYO, güçlü portföyü ve mali yapısıyla sektörünün önde gelen şirketlerinden biridir.

Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan İş GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Vizyon, Misyon ve Hedefler

Vizyon

Gerçekleştirdiği projelerin yanı sıra iş yapış biçimi, kurumsal yapısı, değerleri ve yönetim anlayışıyla küresel ölçekte ve örnek bir şirket olmak; portföy büyüklüğünü yıllar itibarıyla istikrarlı bir şekilde artırmak ve büyümeyi sürdürmek.

Misyon

Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaradıcı mekanlar oluşturmak. Yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek sürdürülebilir büyüme ve yüksek kârlılık ilkesiyle hissedarları için yarattığı değeri sürekli kılmak.

Hedefler

Hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandırmak için değer artıran fırsatları yakından izlemek. Sektördeki öncü ve lider konumunu koruyup güçlendirmek.

Sermaye

milyon TL

680,4

2014 yıl sonu itibarıyla İş GYO'nun 680.400.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %42'si T. İş Bankası A.Ş.'ye aittir.

Sermaye Yapısı

İş GYO'nun 680.400.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %42'si T. İş Bankası A.Ş.'ye aittir. Şirket'in yönetim kontrolüne sahip ortağı T. İş Bankası A.Ş. olup, yönetim kontrolüne sahip ortağın sermaye yapısında %5'ten yüksek paya sahip gerçek kişi pay sahibi bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu'nun 08.04.2014 tarihli kararı doğrultusunda, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin, 2.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak ve 2013 yılı kâr payından karşılanmak üzere 50.400.000 TL artırılarak 680.400.000 TL'ye yükseltilmesi kapsamında ihraç edilen paylar Kurul kaydına alınmış ve ihraç edilen paylara ilişkin hak kullanım süreci 26.05.2014 tarihinde tamamlanmıştır. Sermaye artırımı sürecinin tamamlanmasını takiben, Şirket'in ana sözleşmesinin, sermaye artırımı sonrası çıkarılmış sermayesini gösteren "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7. maddesinin yeni şekli Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmıştır. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 05.06.2014 tarihinde tescil edilen yeni sermaye, 18.06.2014 tarihinde 8593 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Dönem içerisinde bedelli sermaye artırımı yapılmamıştır.

Yeni SPK düzenlemesi ve TTK kapsamında şirketler, payların geri alımı için hazırladıkları ve kamuya açıkladıkları geri alım programı kapsamında kendi paylarını iktisap edebilmektedir. İş GYO, 2014 faaliyet yılı içerisinde kendi paylarını iktisap etmeye ilişkin herhangi bir geri alım programı açıklamamış ve geri alım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

Şirket çıkarılmış sermayesi 680.000.000 TL olup, payların 972.000 TL'lik bölümü A Grubu, 679.428.000 TL'lik bölümü ise B Grubudur. A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan pay ihraç edebilecekleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nin 14. maddesinde düzenlenmiştir. GYO'ların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ihracına izin verilmemektedir. Bu kapsamda ana hissedar yönetim kurulu adaylıkları için öneride bulunmakta, yönetim kurulu üyelerinin seçimi Genel Kurul tarafından gerçekleştirilmektedir. Şirket ana sözleşmesinde, oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

Ortaklık Yapısı

İş GYO'nun 680.400.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %42'si T. İş Bankası A.Ş.'ye ait olup, yıl içerisinde ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır. 31.12.2014 tarihli MKK verilerine göre sermayenin %49'u fiili dolaşımda bulunmaktadır.

MKK'nın 31.12.2014 tarihli raporuna göre, Şirket'in fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 333,2 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %49'dur. Fiili dolaşımdaki paylar içindeki yabancı yatırımcı oranı Şirket sermayesinin yaklaşık %18'ine karşılık gelmektedir.

İştirakler

Şirket'in mevcut durumdaki tek iştiraki "Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti." olup, Şirket'in diğer iştiraki olan Nest in Globe (NIG) B.V (Limited Şirket) yıl içerisinde tasfiye edilmiştir.

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd.

6 Ekim 2004 tarihinde İş GYO ve Eczacıbaşı Holding'in %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; kompleksin tamamındaki gayrimenkullerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralanması ve satışlarına aracılık etmektir.

Fiili Dolaşım

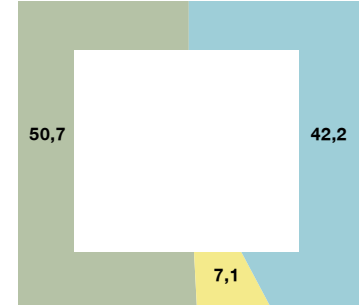
milyon TL

333,2

Fiili dolaşımdaki yabancı payı Şirket sermayesinin %18'ine karşılık gelmektedir.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı	TL	%
T. İş Bankası A.Ş.	287.366.998,3	42,2
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	48.365.503,4	7,1
Diğer	344.667.498,3	50,7
Toplam	680.400.000,0	100,00

Ortaklık Yapısı (%)



■ T. İş Bankası A.Ş.
■ Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.
■ Diğer

Olağan Genel Kurul Gündemi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 23.03.2015 Tarihinde Yapılacak Olan 2014 Yılı Olağan Genel Kurul Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. 2014 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi ile Denetçi Raporunun okunması,
3. 2014 yılına ilişkin finansal tabloların okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
4. Yıl içerisinde Yönetim Kurulu Üyeliklerine yapılan atamaların Genel Kurul'un onayına sunulması,
5. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2014 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi,
6. 2014 yılı faaliyet kararının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
7. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi ve görev sürelerinin tespiti,
8. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin tespiti,
9. Denetçinin seçilmesi,
10. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi,
11. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 nolu ilkesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
12. 2014 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2015 yılında yapılacak bağışlara ilişkin sınırların belirlenmesi,
13. Şirket Bilgilendirme Politikası'nın Genel Kurul'un bilgisine sunulması,
14. Dilek ve öneriler.

Genel Kurul Toplantısı ve Katılım

Genel Kurul, Olağan ve Olağanüstü olarak Türk Ticaret Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve genel kurulun çalışma esas ve usullerini düzenleyen Şirket İç Yönergesi hükümleri uyarınca toplanır ve karar alır. Olağan Genel Kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren 3 ay içinde ve Türk Ticaret Kanunu'nun 409. maddesi hükmüne göre hazırlanacak gündemde belirlenen konuları görüşüp karara bağlar. Olağanüstü Genel Kurul Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde veya Türk Ticaret Kanunu'nun 410. ve takip eden ilgili maddelerde belirtilen nedenlerin ortaya çıkması halinde toplanır ve gerekli kararları alır.

Olağan Genel Kurul'a davet, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 29. maddesinde belirtilen esaslar çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından yapılır. Genel Kurul toplantı ilanı, Kamuyu Aydınlatma Platformu, Elektronik Genel Kurul Sistemi ve şirketin internet sitesi ile SPK düzenlemeleri ve ilgili mevzuatlarda belirlenen yerlerde, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere Genel Kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 438. maddesi saklı kalmak üzere gündemde bulunmayan konular Genel Kurul'da müzakere edilemez ve karara bağlanamaz. Ancak, Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde, pay sahiplerinin gündeme madde konulmasına ilişkin hakları saklıdır.

Genel Kurul'un toplantı yeri Şirket Merkezidir. Ancak gerekli hallerde Yönetim Kurulu Genel Kurul'u şirket merkezinin bulunduğu şehirdeki başka bir adreste veya başka bir şehirde toplantıya çağırabilir.

Genel Kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak

oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Pay sahipleri kendilerini genel kurullarda Türk Ticaret Kanununun ilgili madde hükümlerine göre temsil ettirebilirler. Sermaye Piyasası Kanunu'nun 30. maddesi hükmü saklıdır.

Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda, Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanan Elektronik Genel Kurul Sistemi (EGKS) üzerinden de katılabilir. Yapılacak tüm Genel Kurul toplantılarında Şirket ana sözleşmesinin ilgili hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, söz konusu Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Toplantı yerine girişte, gerçek kişi pay sahipleri ile EGKS üzerinden tayin edilen temsilcilerin kimlik göstermeleri, gerçek kişi pay sahiplerinin temsilcilerinin ise kimlikleriyle birlikte temsil belgelerini göstermeleri ve bu suretle hazır bulunanlar listesinde kendileri için gösterilmiş yerleri imzalamaları şarttır.

Kayden izlenen payları tevdi edecek olan pay sahiplerinin "Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik" hükümleri doğrultusunda hareket etmeleri gerekmektedir.

Genel Kurul'da oy kullanılması hususunda Sermaye Piyasası Kurulu ve Türk Ticaret Kanunu düzenlemeleri ile Şirket İç Yönergesi'nde yer alan esas ve usullere uyulur. Genel Kurul'a katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Şirket'te her 1 Kuruş itibari değer bir oy hakkı verir ve Genel Kurul toplantılarında pay sahipleri, Türk Ticaret Kanunu'nun 434. maddesi uyarınca, sahip oldukları paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak oy kullanırlar. Şirket ana sözleşmesinde oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

Toplantıda görüşülen konulara ilişkin oylar, el kaldırmak suretiyle veya oyların kullanım ve sayımını kolaylaştırıcı bir takım elektronik cihazların aracılığıyla kullanılabilir. Oy kullanma usulü, toplantı başlamadan önce toplantı başkanı tarafından belirlenir.

Kanunun 1527. maddesi uyarınca Genel Kurul'a elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin veya temsilcilerinin oy kullanmalarına ilişkin olarak anılan madde ve alt düzenlemelerde belirlenmiş usul ve esaslar uygulanır.

Genel Kurul toplantıları ve toplantılardaki karar nisabı, Türk Ticaret Kanunu'nun 418. ve 421. maddeleri ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili hükümlerine tabidir.

Genel Kurul ile ilgili tüm hususlarda Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri çerçevesinde hareket edilir.

Başlıca Finansal Göstergeler

Toplam Aktifler

1.859,9
milyon TL

İş GYO'nun toplam aktifleri 2014 yılında %11,5 oranında artış göstermiş ve 1.859,9 milyon TL seviyesine ulaşmıştır.

Toplam Özkaynaklar

1.211,5
milyon TL

Toplam özkaynaklar 2014 yılında %4,8 oranında yükselerek 1.211,5 milyon TL ile sağlam yapısını muhafaza etmiştir.

Hasılat

234,1
milyon TL

Konut teslimleri ve otel satışlarının kaydedildiği 2013 yılının altında kalmasına karşın hasılat 234,1 milyon TL ile güçlü bir seviyededir.

Net Dönem Kârı

86,8
milyon TL

Toplam hasılatla benzer bir şekilde 2013 yılından düşük seyreden net kâr, İş GYO'nun istikrarlı kârlılık hedefine hizmet etmektedir.

Toplam Portföy

2.905
milyon TL

İş GYO'nun toplam portföy değeri %20,3 oranında artarak 2.905 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Gayrimenkul Portföyü

2.766
milyon TL

Gayrimenkul portföy değeri 2.766 milyon TL'ye yükselirken büyüme oranı %19,8 olmuştur.

Bilanço Kalemleri (milyon TL)	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Dönen Varlıklar	237,5	233,0	251,6
Duran Varlıklar	1.152,2	1.435,7	1.608,2
Aktif Toplamı	1.389,7	1.668,7	1.859,9

Kısa Vadeli Yükümlülükler	105,2	162,0	67,1
Uzun Vadeli Yükümlülükler	214,6	350,6	581,3
Özkaynak	1.069,9	1.156,1	1.211,5
Net Dönem Kârı	65,4	116,2	86,8

Finansal Göstergeler (milyon TL)	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Hasılat	117,7	371,2	234,1
Satışların Maliyeti	38,3	225,1	119,8
Brüt Kâr/Zarar	79,4	146,1	114,3
Aktif Kârlılığı	%4,7	%7,0	%4,7
Özkaynak Kârlılığı	%6,1	%10,0	%7,2

Mali Yapı (milyon TL)	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Yabancı Kaynaklar	319,8	512,6	648,4
Özkaynaklar	1.069,9	1.156,1	1.211,5
Finansal Borçlar	135,6	350,6	477,5
Özkaynak Oranı (%)	77	69	65
Toplam Borç/ Özkaynaklar (%)	30	44	54
Finansal Kaldıraç Oranı (%)	23	31	35
Finansal Borçlar / Aktif Toplamı (%)	10	21	26
Finansal Borç / Özkaynaklar (%)	13	30	39

Özet Değerlendirme

- Cari dönemde İş GYO'nun aktif toplamı bir önceki döneme göre %11 artarak 1.859,9 milyon TL'ye ulaşmıştır.
- Cari dönemde net dönem kârı, geçen yılın aynı dönemine göre %25 oranında azalarak yaklaşık 87 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Geçen yıl kârının görece yüksek oluşu; otel satış gelirleri ile Çınarlı Bahçe konut satış gelirlerinin

büyük bölümünün 2013 yılı kârına dahil edilmesinden kaynaklanmaktadır.

- İş GYO'nun cari oranı 3,75 düzeyindedir.
- Yatırımların finansmanında her türlü finansman olanakları araştırılmakta ve borçlanmanın gerçekleştirileceği dönemde en avantajlı görülen borçlanma aracı ve yapısı tercih edilmektedir. Bu kapsamda yabancı kaynaklarda bir miktar artış yaşanırken özkaynak oranında da buna bağlı bir azalış görülmektedir.

- İş GYO'nun devam etmekte olan projeleri nedeniyle alınan sipariş avansları, toplam yabancı kaynakların yaklaşık %19'unu oluşturmaktadır.
- Cari dönemde İş GYO'nun varlıklarının %26'sı finansal borçla finanse edilmiş olup, ilave borçlanma ihtiyacı bulunması halinde yabancı kaynakla finansman sağlanmasının önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

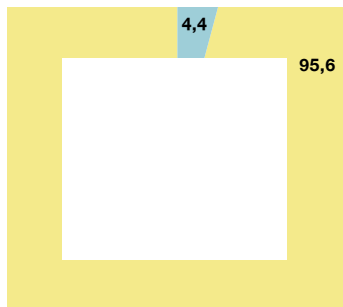
GYO Sektörü

Piyasa Değeri Dağılımı	milyon TL	% Payı
İş GYO	966	4,4
Diğer GYO'lar	20.765	95,6
Sektör Toplamı	21.731	100

Portföy Dağılımı (%)	31.12.2014
Projeler	39
Ofis	32
Alışveriş Merkezi ve Hipermarket	22
Arsa	1
Otel	1
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	5
Toplam	100

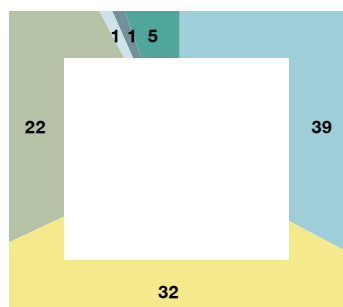
Portföy Gelişimi (milyon TL)	2010	2011	2012	2013	2014
Gayrimenkul Portföyü	1.419	1.629	1.928	2.309	2.766
Toplam Portföy Değeri	1.504	1.740	2.022	2.415	2.905
Toplam Aktif Büyüklüğü	1.096	1.161	1.392	1.669	1.860

Piyasa Değeri Dağılımı (%)



- İş GYO
- Diğer GYO'lar

Portföy Dağılımı (%)



- Projeler
- Ofis
- Alışveriş Merkezi ve Hipermarket
- Arsa
- Otel
- Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Piyasa Değeri

966
milyon TL

İş GYO 966 milyon TL'lik piyasa değeri ile faaliyet gösterdiği sektörde %4,4'lük bir paya sahiptir.

Hisse Senedi Performansı

Hisse Senedi Performansı	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Piyasa Değeri (milyon TL)	792	600	900	882	966
Piyasa Payı (%)	7	6	6	5	4
Pay Başına Kâr (TL)	0,14	0,11	0,11	0,18	0,13
F/K Oranı	13,0	9,0	13,6	7,6	11,1
F/DD	0,80	0,58	0,84	0,77	0,79

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket, 966 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %4,4'ünü temsil etmektedir.

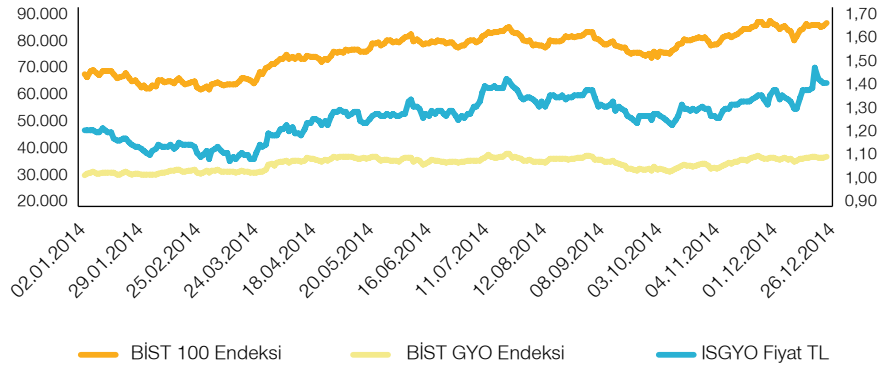
2014 yılında Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi %26, BİST GYO Endeksi %22 oranında değer kazanmış olup, İş GYO hisse senedi ise %14 oranında değer kazanmıştır.

Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem gören Şirket hisse senedinin 2014 yılı günlük işlem hacmi 2,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

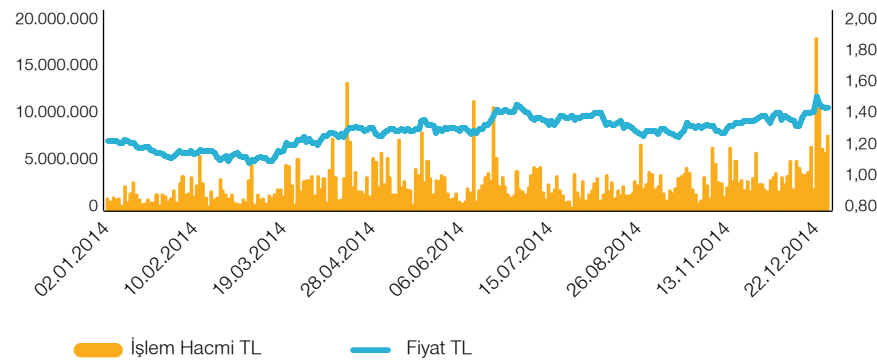
BİST'in aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka, aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre yabancı yatırımcılar yıl içerisinde Şirket hisse senedine ilişkin olarak toplam 55,7 milyon ABD doları

tutarında alışı, toplam 61,9 milyon ABD doları tutarında satış işlemi gerçekleştirmiş ve hisse senedinin toplam net satış bakiyesi 6,2 milyon ABD doları olmuştur.

BİST 100, BİST GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



Fiyat - İşlem Hacmi Grafiği



İş GYO'nun Tarihinden Satırbaşları

1998

- Ankara İş Kulesi ve İstanbul İş Kuleleri portföye dahil edildi.

1999

- 1-3 Aralık 1999 tarihinde Şirket halka arz edildi ve 9 Aralık 1999 tarihinde borsada işlem görmeye başladı.

2001

- Maslak Binası portföye dahil edildi.
- Antalya Seven Seas Oteli portföye dahil edildi.
- Muğla Marmaris Mallmarine Alışveriş Merkezi (Solaris Plaza) portföye dahil edildi.
- Tatilya Eğlence Merkezi ve çevresindeki 50.000 m²'lik proje arsası portföye dahil edildi.

2004

- Ankara Ulus Banka Hizmet Binası portföye dahil edildi.
- Ankara Kızılay Banka Hizmet Binası portföye dahil edildi.
- Antalya Banka Hizmet Binası portföye dahil edildi.
- AVM, ofis ve konuttan oluşan Kanyon projesinin inşaatına başlandı.

2005

- İş GYO Euromoney tarafından "Türkiye'nin En İyi Gayrimenkul Geliştirme Şirketi Ödülü"ne layık görüldü.

2006

- 32.081 m²'lik İstanbul Üsküdar arsası portföye dahil edildi.
- Türkiye'nin ilk yarı açık alışveriş merkezi olan Kanyon Alışveriş Merkezi açıldı.
- Kanyon projesi, mimarlığın Oscar'ı olarak kabul edilen "Cityscape 2006 Architectural Review Mimarlık Ödülü"nü kazanarak başarısını belgeledi.

2007

- Anahtar-teslim proje modeliyle Alman Metro Grubu için geliştirilen Real Hipermarket hizmete açıldı.

2008

- Sirkeci Banka Hizmet Binası portföye dahil edildi.
- Güneşli Banka Operasyon Hizmet Binası portföye dahil edildi.
- İstanbul-Kartal'da 77.327 m²'lik proje arsası satın alındı.

2009

- İstanbul Esenyurt'ta bulunan taşınmaz (eski Tatilya Eğlence Merkezi arsası) üzerinde ECE Türkiye lehine bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis edildi.
- İstanbul-Tuzla'da 53.200 m²'lik arazi ile üzerinde bulunan taşınmaz, proje geliştirmek amacıyla satın alındı.

2010

- İstanbul Taksim Ofis Lamartine projesinin geliştirileceği arsa portföye dahil edildi.
- Lykia Lodge Kapadokya Otel portföye dahil edildi.
- Club Magic Life Kemer Imperial Otel portföye dahil edildi.
- Tuzla'da 44.393,35 m² yüzölçümlü ve 21.305,22 m² yüzölçümlü arsalar proje geliştirmek amacıyla satın alındı.

2011

- İstanbul Tuzla Çınarlı Bahçe konut projesinin ön satışlarına ve inşaatına başlandı.
- Taksim Ofis Lamartine projesinin inşaatına başlandı.

2012

- İstanbul Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesinin ve Tuzla karma projenin yapı ruhsatları alındı ve inşaat faaliyetleri başladı.
- İstanbul Finans Merkezi'nde proje geliştirmek amacıyla 9.590 m² arsa satın alındı.
- Marmara Park Alışveriş Merkezi açıldı.
- İzmir Ege Perla projesinin altyapı ve üstyapı ruhsatlarının alınmasını takiben inşaat faaliyetleri başladı.
- Ege Perla projesinin satış faaliyetleri başladı.

2013

- Seven Seas Otel ile Club Magic Life Kemer Imperial Otel'in satışı gerçekleştirildi.
- Çınarlı Bahçe projesinde hayat başladı. Toplam 476 adet konuttan 426 adedi ev sahiplerine teslim edildi.
- İzmir Ege Perla projesinde satışta olan ünitelerin yıl sonu itibarıyla yaklaşık %60'ı satıldı.
- Taksim Ofis Lamartine projesinde inşaat tamamlandı.
- Topkapı arsası ortak proje geliştirmek amacıyla %75'i İş GYO, %25'i Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. (NEF) adına olmak üzere satın alındı.

2014

- Zeytinburnu arsası mülkiyet payı satışı ile İş GYO ve NEF'in taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde oldu.
- Kurumsal yönetim derecelendirme notu 10 üzerinden 9,09 olarak açıklandı.
- İstanbul Kartal Manzara Adalar projesinin lansmanı yapıldı.



Küresel ekonomi artan oranda desenkronize olma eğilimindedir.

ABD'de geçtiğimiz yıllarda uygulanan rahatlatıcı parasal politikaların desteklediği iş dünyası ve ekonomik döngü yeniden güçlenmekte olup, olumlu sonuçlar tüm ekonomik göstergelerde gözlenmeye başlamıştır. ABD'de hızı artan ve istikrar kazanmaya başlayan büyüme, düşen işsizlik oranları Fed'i yeni kararların eşliğine getirmiştir.

ABD ekonomisindeki iyileşmenin devam etmesi paralelinde para politikasında normalleşme sürecine geçecek olan Fed'in 2014 Aralık ayındaki son toplantısında, daha temkinli ve kademeli faiz artırımına gideceği sinyali verilmiştir.

Bu gelişme, gelişmekte olan ülkelere sermaye akımlarında öngörülen dalgalanmaların görece daha hafif yaşanması olasılığını güçlendirmektedir.

Diğer ekonomilere baktığımızda deflasyonun, Avrupa ekonomilerini tehdit etmeye devam etmekte olduğunu görüyoruz. Çin, son beş yılın en düşük ekonomik büyüme performansını sergilerken, gelişmekte olan ülkelerin çoğunda büyümenin yavaşladığı bir süreç yaşanmaktadır. Japonya ekonomisi, Abenomics ile hedeflediği başarıyı yakalayamamış, resesyonun eşliğine gelmiştir.

Petrol ithalatçısı gelişmiş ülke ekonomileri için itici güç oluşturan petrol fiyatlarındaki keskin düşüşün, petrol ihracatçısı ekonomiler üzerindeki olumsuz etkileri, küresel ekonomi üzerinde bir domino etkisi yaratma riskini barındırmaktadır.

Avrupa kıtasında, petrol fiyatlarının desteği ile tüketici fiyat endekslerinin düşme eğilimine girdiği görülmektedir. Bu süreçte, Avrupa Merkez Bankası'nın rahatlatıcı bir para politikası programını ilan etmesi beklentisi Ocak 2015'te bu yönde yapılan açıklamayla yeni bir boyut kazanmıştır.

Türkiye ekonomisinin 2014 yılında beklentiler dahilinde %3'e yakın düzeyde bir büyüme sergilemesi bekleniyor.

2014 yılı ülkemiz makroekonomik gelişmelerinde Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB)'nin politikaları temel belirleyicilerden olmuştur. TCMB, 2014 yılı ilk çeyreğindeki önden yüklemeli ve güçlü parasal sıkılaştırma sonrasında, ikinci çeyrekte itibaren iç ve dış belirsizliklerin azalması ile birlikte ölçülü faiz indirimlerine gitmiştir. Eylül ayından itibaren jeopolitik riskler ve finansal piyasalarda yaşanan hareketlilik göz önünde bulundurularak sıkı para politikası sıkı likidite politikasıyla desteklenmiştir. TCMB'nin para politikasındaki sıkı duruşu sonucunda Türk lirasındaki aşırı değer kaybı önlenirken, destekleyici likidite politikası yoluyla parasal sıkılaştırma sonrasında Türk lirası daha istikrarlı seyretmektedir.

TCMB'nin faiz politikası, kredilere ve kredi kartları taksit sayılarına getirilen sınırlama ile birleşerek tüketim eğilimi üzerinde baskılayıcı rol oynarken, cari açığı azaltıcı yönde uygulanan ekonomi politikalarının neticesinde iç ve dış talepteki dengelenme, dış ticaret açığının ve cari açığın gerilemesi ile sonuçlanmıştır. Petrol fiyatlarında 2014'ün ikinci yarısında yaşanan %50'ye yakın rekor düşüş de enerji ithalatındaki olumlu etkisiyle cari açığı gerilemeye destek vermiştir. Portföy yatırımları cari açığın finansmanı içinde en büyük kalemi oluşturmaya devam etmektedir.

2014 yılında büyümeye en büyük katkıyı ihracat yaparken, ilk dokuz ayda %2,8 büyüyen Türkiye ekonomisinin yılın tamamında %3 civarında büyüdüğü tahmin edilmektedir.

Türkiye'deki inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin 2014 yılı gelişmelerine baktığımızda...

Sektörümüze dair 2014 yılında dikkatimizi çeken ana başlıkları kısaca sıralamak isterim:

- İnşaat sektörünün yılı GSYH mertebelerinde bir büyümeyle bitirmekte olduğu izlenmektedir.
- Konut sektöründe yılın ilk altı ayındaki durgunluğun ardından ikinci yarıda faizlerin aşağı yönlü hareketinin etkisiyle ertelenen talebin harekete geçtiği ve konut satışlarının önemli bir atak yaparak 2013 yılı hacmini aştığı görülmektedir.
- Konut sektöründe balon iddialarının gerçeği yansıtmadığı ve aslında fazla stokun mevcut talep ile arzın tam olarak buluşmamasından kaynaklandığını söyleyebiliriz.
- Ofis ve perakende sektöründe stoka yeni ilavelerle hareketlilik devam etmekte, kiralarda artış sürmektedir.
- Yabancı alımlarında artışın ivme kazanarak sürmesi beklenmektedir.

"Kazanan ve Kazandıran" şirket olmayı sürdürüyoruz.

İş GYO açısından yılı değerlendirirsek, Şirketimiz "Kazanan ve Kazandıran" şirket olma özelliğini korumakta hatta pekiştirmektedir. Bu bağlamda Şirketimizin bu özelliğinin dayanağını teşkil eden iki önemli ekseni vurgulamak isterim:

Birincisi İş GYO'nun yatırımlarının butik projelerden daha büyük konut ve karma projelere uzanan bir yelpazede çoğalması, buna bağlı olarak hedeflediği ve ulaştığı kitlenin genişlemesinin büyümede yeni bir aşamanın eşliğini geçmesi.

İkincisi, Şirketimizin kira geliriyle desteklenen, güçlü finansal yapısının daha da güçlenerek paylaştığımız katma değer ve hissedarlarımıza dağıttığımız temettünün sürekli ve yüksek düzeyde olmasının sağlanması.

İş GYO'nun 2014 yıl sonu itibarıyla portföy değeri %20 artışla 2,9 milyar TL'ye ulaşmıştır. Şirketimiz, 966 milyon TL'lik piyasa değeriyle Borsa İstanbul'da işlem gören GYO'lar arasında 4. sırada yer almaktadır.

İnsanın, doğanın ve yatırımın değerini iyi bilen bir şirket olan İş GYO, sektöründeki deneyimini ve vizyonunu, şehrin dokusuna uygun yaşanabilir alanları artırmak için projelerine yansıtmaya devam edecektir.

Dengeli ve verimli bir portföye sahip kârlı bir şirket olarak, büyüme çizgimizi sürdürmemizde bize destek veren ve güvenen pay sahiplerimize, çalışma arkadaşlarımıza ve yatırımcılarımıza teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,



Levent Korba
Yönetim Kurulu Başkanı



İş GYO, yatırımlarını ve yeni proje planlarını sürdürdüğü 2014 yılında, gerek kira gelirleri, gerekse sermaye yapısı ve fon kaynaklarına erişim kabiliyetiyle mali gücünü korumuştur.

2014 yılında, bir taraftan mevcut gayrimenkul projelerinin inşaat çalışmalarına, kiralama ve satış çalışmalarına devam eden Şirketimiz, diğer taraftan da ruhsat aşamasında olan projelerinin hazırlıklarına devam etmiştir.

2014 yılı toplam hasılatın %96'sı gayrimenkullerden elde edilen gelirlerden oluşan Şirketimizin yıl sonu net dönem kârı yaklaşık 87 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Net dönem kârının görece düşük gerçekleşmesinde, otel satışlarından elde edilen gelirler ile Çınarlı Bahçe Projesine ilişkin konut satış gelirlerinin büyük bölümünün 2013 yılı kârına dahil edilmesi etkili olmuştur.

En önemli rekabet üstünlüklerimizden birini oluşturan kira gelirlerimiz, gerek ofis gerekse AVM'lerimizin buldukları değerli lokasyonlardaki kira ortalamaları artışına paralel istikrarlı büyümesini

sürdürmüş ve 105,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Kira gelirlerimizin %64'ü ofis, %36'sı ise perakende segmentindeki varlıklarımızdan elde edilmiştir.

İş GYO'nun aktif büyüklüğü 2014 yıl sonu itibarıyla bir önceki yıla göre %11,5 artarak 1.860 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Şirketimiz 966 milyon TL piyasa değeri ile gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörünün %4,4'ünü temsil etmektedir.

2014 yılında BİST 100 Endeksi %26, BİST GYO Endeksi %22 oranında, İş GYO hisse senedi ise %14 oranında değer kazanmıştır.

İş GYO'nun toplam portföy değeri ise 2014 yılında bir önceki yıla göre %20 oranında artarak 2.905 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Mevcut ve planlanan projelerimizle sektördeki varlığımızı artırıyoruz.

2014 yılında mevcut projelerimizin inşaat çalışmaları planlandığı şekilde devam etmiş, yeni projelerimiz için hazırlıklar ve planlamalar yürütülmüştür.

- Çınarlı Bahçe Tuzla projemizde 2013 yılında konut teslimlerine başlanmış, 2014'te ise satışı yapılan ünitelerin teslimlerine devam edilmiştir. Projemizin kiralanabilir alanlarında doluluk oranı %65 civarındadır.
- T. İş Bankası için anahtar teslim yöntemiyle geliştirilmekte olan Teknoloji ve Operasyon Merkezi'nin kaba inşaatının tamamı, mimari inşaatının ise %70'i tamamlanmıştır.
- Ticari alan ve ofis öğelerini barındıran Tuzla Karma Projemizin inşaatı ise devam etmektedir. Ticari alanların kiralama çalışmalarına da başlamış bulunmaktayız. Projeyi 2015 3. çeyrek sonunda teslim etmeyi planlıyoruz.
- Konut, ev-ofis ve alışveriş merkezinden oluşan karma bir yapıya sahip Ege Perla projemizin geçtiğimiz yıl sonuçlanan üst yapı ihalesiyle birlikte inşaatı tüm hızıyla devam etmektedir. Halihazırda %68'lik bölümü satılmış olan projemizin Aralık 2015'te bitirilmesini hedefliyoruz.
- Taksim ve civarında yüksek standartlara sahip A sınıfı ofis olarak geliştirdiğimiz Taksim Ofis Lamartine projemizde 2014 yılında

hedeflediğimiz kira gelirine ve portföy değerine ulaşmış bulunuyoruz. 2015'te yüksek bir doluluk oranına ulaşmayı öngörüyoruz.

İş GYO, 2015 yılında da geliştirmeyi planladığı yeni projeleri ile istikrarlı büyümesini sürdürmeyi hedeflemektedir.

- İstanbul Kartal'da üçü konut, ikisi ofis ünitelerinden oluşan toplam beş blok ve ticari üniteleri ile hayata geçireceğimiz Manzara Adalar projemiz, lokasyon itibarıyla arz ettiği yüksek yatırım değerinin yanı sıra, İstanbul'un kalbinde huzurlu bir hayatın kapılarını açacak nitelikte bir projedir. Aralık 2014'te lansmanı gerçekleştirilen projemiz ilgiyle karşılanmıştır.
- Dünyanın en büyük 5 finans merkezinden biri olmayı hedefleyen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin ülkemizin uluslararası piyasadaki konumunu değiştirmekle kalmayıp, bölgedeki yaşam standartlarını da değiştirmesi beklenmektedir. İş GYO, projenin kalbinde yer alan, şehrin ana arterlerine yakınlığı ile ulaşım açısından avantajlı olan arsamız üzerine ofis ve ticari ünitelerden oluşan bir proje inşa edecektir.
- Timur Gayrimenkul (NEF) ile stratejik bir işbirliği çerçevesinde İstanbul Zeytinburnu'nda bulunan taşınmaz, %50'si İş GYO, %50'si Timur Gayrimenkul (NEF) adına olmak üzere müştereken satın alınarak, bir proje geliştirilmesine yönelik ilk adım atılmıştır. Detayları 2015 yılı içinde netlik kazanacak proje üzerinde çalışmalarımız devam etmektedir.

Türkiye'de konut balonu tartışmaları 2014 yılı gündeminin önemli konusuydu.

İnşaat sektörü, yapısı itibarıyla genel ekonomik değişimlerden hızlı biçimde etkilenen bir sektördür. 2014 yılında, tüketimi azaltıcı tedbirler ve TCMB'nin faiz politikasının yanı sıra, gerçekleşen siyasi ve ekonomik gelişmeler ile Orta Doğu'daki mevcut durum konut talebini duraklatmıştır. Yılın ilk yarısında ertelendiğini düşündüğümüz talep Ağustos ayından bu yana artmakta olan konut satışlarında kendini göstermeye başlamıştır.

2014 yılının ilk yarısında konut satışlarında yaşanan duraksama Türkiye'de konut balonu olup olmadığı tartışmalarının gündeme gelmesine yol açmıştır. Ancak, Türkiye'de bireysel konut kredi hacminin batılı ülkeler ile karşılaştırıldığında çok düşük olması ve Türkiye'de finans sektörünün halihazırda oldukça kontrollü bir yapıya sahip olması sayesinde 2008 yılında bu ülkede yaşanan krizin bir benzerinin Türkiye'de yaşanması olası görünmemektedir.

Ülkemizde konut stokunun arttığı yönündeki bilgileri, fazla stokun mevcut talep ile arzın tam olarak buluşmamasından kaynaklandığı şeklinde yorumlamak daha doğru olacaktır. Öte yandan, gayrimenkul sektöründeki fiyat artışının konut balonunun varlığına işaret edecek sanal bir yükselmeden ziyade arsa ve inşaat girdi fiyatlarındaki artış ile ilişkili olduğunu düşünmekteyiz.

Sektörümüz büyümesini sürdürecektir.

2015 yılında, başta genel seçimler olmak üzere ülke üzerinde etkisi olacak siyasi gelişmelerin yanı sıra Fed tarafından yürürlüğe alınan parasal sıkılaştırmadan kaynaklı global negatif yansımaların sektörümüzü de etkileyeceği öngörülmektedir. Sektörümüzün 2015 yılında GSYH paralelinde büyümesini sürdümesi beklenmektedir.

Önümüzdeki dönem içerisinde, yeni teşvik sistemi ve yakın coğrafyadaki talebin etkisi ile yatırımların doğu bölgelerine kayması sonucu bu bölgelerde ticari binalara olan talebin artacağı ve gayrimenkul sektörü oyuncularının da bu bölgelere yatırım yapacağı beklentisi mevcuttur. Türkiye'deki sektör oyuncuları, yabancı ortaklıklar ve diğer işbirlikleri ile bu yeni fırsatları değerlendirmeye açık olmalıdır.

Önümüzdeki üç yıl için, sektörümüzün gündem konularına ilişkin öngörülerimizi;

- kentsel dönüşüm projeleri ile tetiklenen yeni konut ihtiyacı,
- gayrimenkul değerine olumlu etkisi olan yeşil bina konsepti,
- 3. köprü, 3. havaalanı ve yeni otoyol projeleri ile yeni ticari ve konut alanlarının gelişimi ve medikal turizmin hastane ve otel yatırımlarına etkileri,
- yabancı yatırımcının artan ilgisi şeklinde sıralayabiliriz.

İş GYO portföy genişletme ve yatırım stratejisini önümüzdeki dönemde de sürdürecektir.

Temel stratejimiz, üyesi olduğumuz T. İş Bankası Grubu'nun prensipleri doğrultusunda, kârlılığımızı, temettü miktarı ve verimliliğini artırmaktır. İş GYO'nun çeşitlendirilmiş portföy yapısını, paydaşlarımız için değer yaratma ve sürdürülebilirlik kriterleriyle sektördeki trendler doğrultusunda ve oluşan yatırım fırsatlarını değerlendirerek, zenginleştirmeye devam edeceğiz.

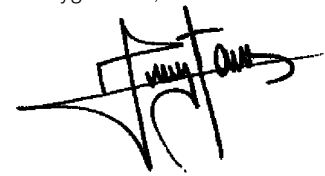
İş GYO, güçlü öngörülerini doğrultusunda gelişme potansiyeli yüksek lokasyonlarda proje geliştirmekte ve yatırımlarını gerçekleştirmektedir. Önümüzdeki üç yıl içinde hayata geçecek üç büyük ulaştırma yatırımının, proje geliştirdiğimiz lokasyonlar ile örtüşmesi, projelerimize büyük değer katacaktır.

Kartal-Körfez geçiş, Çanakkale geçiş ve 3. boğaz köprüsü üçgeninin, Anadolu yakası ile Marmara ve Kuzey Ege'ye yapacağı etki birlikte değerlendirildiğinde, bu üç geçiş aksının önemi daha iyi anlaşılacaktır.

Değerli lokasyonlardaki değerli yatırımlarımız sonucunda kira ve satış gelirlerimizin artacağı, temettümüzü artırma hedefimizi gerçekleştirebileceğimiz bir döneme girdiğimizi düşünüyoruz. Bu dönemde de, Şirketimizin konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje konsepti sürdürülerek, kiralama gelirlerinin sürekliliği ve satış gelirleri dengesi korunacaktır.

Paydaşlarımıza olan sorumluluğumuzun bilinciyle Şirketimizi her geçen yıl daha güçlü konuma taşımak hedefiyle çalışmayı sürdüreceğiz. Birlikte geleceğe güvenle baktığımız yatırımcılarımıza ve tüm paydaşlarımıza teşekkürlerimi iletiyorum.

Saygılarımla,



Turgay Tanes
Genel Müdür

Yönetim Kurulu

H. Cemal Karaoğlu
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Mete Uluyurt
Yönetim Kurulu Üyesi

M. Kemal Fettahoğlu
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Levent Korba
Yönetim Kurulu Başkanı





Turgay Tanes
Genel Müdür

Süleyman H. Özcan
Yönetim Kurulu Üyesi

D. Sevdil Yıldırım
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Murat Doğan
Yönetim Kurulu Üyesi



Levent Korba
Yönetim Kurulu Başkanı

21.03.2014-23.03.2015

1984 yılında Dokuz Eylül Üniversitesi Buca Eğitim Fakültesi İngiliz Dili Bölümü'nden mezun olan Sayın Korba, 1986 yılında T. İş Bankası A.Ş. İzmir Şubesi'nde Aday Memur olarak göreve başlamıştır. 1990 yılında Bornova Şubesi Servis Yetkilisi Yardımcılığına, 1995 yılında Karabağlar Şubesi İl. Müdürlüğüne, 1998 yılında Müdür Yardımcılığına, 2002 yılında Samsun Şubesi Müdürlüğüne, 2004 yılında Çukurova Bölge Müdürlüğüne, 2007 yılında Şube Ağı Geliştirme Bölümü Müdürlüğüne atanmıştır. İş GYO'daki Yönetim Kurulu Başkanlığı dışında, grup içi görevi bulunan Sayın Korba, 13 Nisan 2011 tarihinden itibaren T. İş Bankası A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

M. Kemal Fettahoğlu
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

21.03.2014-23.03.2015

1990 yılında ODTÜ Ekonomi Bölümü'nden mezun olan Sayın Fettahoğlu, 1990 yılında T. İş Bankası A.Ş. Stratejik Planlama Müdürlüğünde Uzman Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 1997-1998 yıllarında Londra'da finans alanında yüksek lisans yapan Sayın Fettahoğlu, 2000-2003 yılları arasında Petrol Ofisi A.Ş.'de Finansman Müdürlüğü ile Sermaye Piyasaları ve Varlık Yönetimi Müdürlüğü görevlerinde bulunmuş, ayrıca Bankanın İktisadi Araştırmalar, Kurumsal Mimari ve Şube Ağı Geliştirme Bölümlerinde Birim Müdürlüğü görevlerinde de bulunmuştur. Şirketimiz Yönetim Kurulu'nda Başkan Vekilliği dışında grup içi görevi bulunan Sayın Fettahoğlu, Ekim 2011 tarihinden bu yana T. İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölüm Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. İş GYO'da 2012 yılından itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Sayın Fettahoğlu, ayrıca İş-Koray'da da Yönetim Kurulu Üyesidir.

H. Cemal Karaoğlu
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

21.03.2014-23.03.2015

ODTÜ Mühendislik Fakültesi İnşaat Bölümü'nden 1987 yılında mezun olan Sayın Karaoğlu aynı bölümde 1991 yılında yüksek lisansını tamamlamıştır. 1988 yılında Imperial College'da araştırma programı ile mesleki hayatına başlamış, 1989-1993 yılları arasında Yüksel Proje Uluslararası A.Ş.'de proje mühendisi olarak, 1993-2003 tarihleri arasında Başarı Yatırımlar Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de, 2003-2008 yılları arasında ise Yüksel Proje Uluslararası A.Ş.'de yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmıştır. Muhtelif uygulama projelerinin hazırlanması, kontrollük hizmeti, yatırım danışmanlığı vb. alanlarda mühendis ve yönetici olarak görevini sürdürmüştür. Sayın Karaoğlu'nun, İş GYO'daki yönetim kurulu üyeliği dışında, grup içi görevi bulunmamaktadır. Sayın Karaoğlu, 2008 yılından itibaren Yüksel Proje'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevini sürdürmekte olup, ayrıca Başarı Yatırımlar San. ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. 2010 yılından itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta olan Sayın Karaoğlu, ayrıca Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesine başkanlık yapmaktadır.

D. Sevdil Yıldırım
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

21.03.2014-23.03.2015

1988 ODTÜ İşletme Bölümü mezunu olan Sayın Yıldırım'ın, ODTÜ'den Ekonomi Bölümü ve London Business School'dan İşletme Bölümü master dereceleri bulunmaktadır. Sayın Yıldırım, 1988-1999 yılları arasında Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nda, Araştırma ve Geliştirme, Denetleme ve Gözetim dairelerinde görev yapmıştır. 1999 yılında Yapı Kredi Yatırım'a Uluslararası Sermaye Piyasaları Bölümü'nü kurmak üzere katılan Sayın Yıldırım, 2003 yılında Genel Müdür Yardımcılığı'na terfi olmuştur. Sayın Yıldırım, 2006'da Genel Müdür Yardımcısı olarak Turkish Yatırım A.Ş.'ye katılmış, 2007 yılında BGC Partners'a Genel Müdür Yardımcısı olarak geçmiş ve 2009 yılında Kurumsal Finansman ve Sermaye Piyasaları Koordinatörlüğü'nü kurmak üzere Yıldız Holding A.Ş.'ye katılmıştır. Yıldız Holding'in halka açık kuruluşu Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kuruluşunda görev alan Sayın Yıldırım, Şubat 2012'ye kadar aynı kurumda Genel Müdür Yardımcılığı ve Yatırım Komitesi Üyeliği görevlerini yürütmüş, 2002-2012 yılları arasında DEİK'te farklı konseylerde başkan yardımcısı olarak görev almıştır. İş GYO'daki bağımsız yönetim kurulu üyeliğinin yanı sıra Sayın Yıldırım, grup dışı görev olarak TAV Havalimanları Holding A.Ş.'de, grup içi görev olarak ise Denizli Cam ve Sanayi A.Ş.'de bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. Sayın Yıldırım 2012 yılından itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta olup, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı ve Denetimden Sorumlu Komite Üyesidir.

Mete Uluyurt
Yönetim Kurulu Üyesi

21.03.2014-23.03.2015

1989 yılında Tarsus Amerikan Lisesi'nden, 1994 yılında Bilkent Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan Sayın Uluyurt çalışma hayatına 1996 yılında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda başlamıştır. Sayın Uluyurt, 2004 yılında Bütçe ve Planlama Müdürlüğü Müdür Yardımcılığı görevine atanmıştır. 2005 yılında Boğaziçi Üniversitesi'nde İşletme Yönetimi alanında yüksek lisans öğrenimi yapan Sayın Uluyurt, T. İş Bankası A.Ş.'de Teftiş Kurulu Başkan Yardımcılığı, Değişim Yönetimi Birim Müdürlüğü, Strateji ve Kurumsal Performans Yönetimi Birim Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. İş GYO'daki yönetim kurulu üyeliği dışında grup içi görevi bulunan Sayın Uluyurt, 2011 yılında atandığı Balmumcu Şube Müdürlüğü görevini sürdürmektedir.

Süleyman H. Özcan
Yönetim Kurulu Üyesi

08.12.2014-23.03.2015

Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan Sayın Süleyman H. Özcan, 1993 yılında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. Sayın Özcan, 2001 yılında aynı kuruluştaki Muhasebe Müdürlüğü Müdür Yardımcısı olarak atanmış olup, daha sonra Muhasebe Müdürlüğü Grup Müdürlüğü, Proje ve Değişim Yönetimi Başkanlığı ile Strateji ve Kurumsal Performans Yönetimi Bölümü'nde Birim Müdürlüğü görevlerinde bulunmuş, ayrıca T. İş Bankası A.Ş. iştiraklerinde çeşitli görevler almıştır. İş GYO'daki yönetim kurulu üyeliği dışında grup içi görevi bulunan Sayın Özcan, 26.03.2009 tarihinden bu yana T. İş Bankası A.Ş. Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nde Bölüm Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. Sayın Özcan İş GYO'da 08.12.2014 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

Murat Doğan
Yönetim Kurulu Üyesi

08.12.2014-23.03.2015

2000 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Doğan, aynı yıl içerisinde T. İş Bankası A.Ş. İştirakler Bölümü bünyesinde uzman yardımcısı olarak göreve başlamış olup, aynı Bölümde Yapı Geliştirme ve Sağlık Sektörü iştiraklerinden sorumlu Birim Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. İş GYO'daki yönetim kurulu üyeliği dışında grup içi görevleri bulunan Sayın Doğan, Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş., İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş., Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş., İş-Altınhas İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş., Camış Yatırım Holding A.Ş. şirketlerinde yönetim kurulu üyesi olarak görev almaktadır. 2010-2012 yılları arasında Şirketimizde Denetim Kurulu üyesi olarak görev alan Sayın Doğan, 08.12.2014 tarihi itibarıyla Şirketimizde yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. Sayın Doğan ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi üyesidir.

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Yönetim Yapısı Değişiklikleri

Yıl içerisinde gerçekleştirilen Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu Başkanlığına Sayın Aydın S. Önder'in yerine, Sayın Levent Korba seçilirken, daha önce görev yapan Yönetim Kurulu üyeleri aynen seçilmiştir. Genel Kurul toplantısında seçilen üyeler Sayın Engin Topaloğlu ve Sayın Kemal Şahin yıl içerisinde yönetim kurulu üyeliklerinden istifa etmiş ve yerlerine bir sonraki Genel Kurul'a kadar görev yapmak üzere sırasıyla Sayın Süleyman H. Özcan ile Sayın Murat Doğan seçilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sorumlulukları

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Ana Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuata uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu, ikisi bağımsız toplam yedi üyeden oluşmaktadır.

Yönetim Kurulu 6102 Sayılı Yeni Türk Ticaret Kanunu ile ilgili getirilen hükümler çerçevesinde; sınırlı yetki devrine ilişkin bir iç yönerge hazırlamış ve yönetim kurulu üyelerinin temsil yetkisi ile ilgili gerekli düzenlemeleri yaparak tescil ve ilanını gerçekleştirmiştir.

Yönetim Kurulu Çalışma Esasları

Faaliyetlerini, kamuya açıklanan çalışma esasları çerçevesinde yürütmekte olan Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda Yönetim Kurulu Başkanının veya başkan vekilinin davetiyle toplanır. Şirket Ana Sözleşmesi'nin 13. maddesi çerçevesinde, yönetim kurulu üyelerinin de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırabilmesine imkan tanınmıştır.

Yönetim Kurulu Toplantıları

Şirket içerisinde, Yönetim Kurulu Sekreteryası oluşturulmuş olup, ilgili birim yönetim kurulu toplantılarının organize edilmesi, gerekli rapor ve dokümantasyonun ve yönetim kurulu kararlarının hazırlanması ve kayıt altına alınması, üyeler arasında bilgi akışının ve koordinasyonun sağlanması ve benzeri konularda fiilen görev yapmaktadır.

Yönetim Kurulu toplantısının gündemi Genel Müdür'ün önerisi ve Yönetim Kurulu Başkanı'nın bilgisi dahilinde belirlenmektedir.

Yönetim Kurulu, yıl içerisinde 9 defa toplanmış ve 86 adet karar almıştır. Yıl içerisinde yapılan yönetim Kurulu toplantıları, bir toplantı hariç, Yönetim Kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Yönetim kurulu kararlarının ise 7 karar dışında tamamı oy birliğiyle alınmıştır. Toplantılarda alınan kararların hiç birine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

Yönetim Kurulu Komiteleri

Sermaye Piyasası'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu Çalışma Esasları çerçevesinde; mevcut yönetim kurulu bünyesinde, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite bulunmaktadır. Söz konusu komitelere bağımsız yönetim kurulu üyeleri başkanlık etmekte olup, Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı yasal düzenleme gereği bağımsız üyelerden oluşmaktadır. Komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Başkan	D. Sevdil Yıldırım - Bağımsız Üye
Üye	Murat Doğan - Üye
Üye	Ayşegül Şahin Kocameşe - Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Başkan	H. Cemal Karaoğlu - Bağımsız Üye
Üye	Murat Doğan - Üye

Denetimden Sorumlu Komite

Başkan	H. Cemal Karaoğlu - Bağımsız Üye
Üye	D. Sevdil Yıldırım - Bağımsız Üye

Yönetim Kurulu 2'si bağımsız olmak üzere 7 üyeden oluşmakta olup, yönetim kurulunun mevcut yapısı kapsamında, bir yönetim kurulu üyesi birden çok komitede görev alabilmektedir. Komite üyeleri seçilirken, kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde hareket edilmektedir.

Komitelerin her birine ilişkin çalışma esasları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır. Komiteler söz konusu esaslar çerçevesinde faaliyet göstermektedir. Yıl içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'ni gereğince; Genel Kurul toplantısını müteakip, yönetim kurulu bünyesinde görev dağılımları ve komite seçimleri gerçekleştirilmiş ve kamuya duyurulmuştur.

Yönetim Kurulu bünyesinde, Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi ayrıca oluşturulmamıştır. Söz konusu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldığı Görevler

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler alması belli bir kurala bağlanmamış olup, üyelerin başka bir şirkette yönetici ya da yönetim kurulu üyesi olması veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermesi halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması gerekmektedir. Bununla birlikte bağımsız yönetim kurulu üyelerinin, söz konusu hususta, ilkelere belirtilen bağımsızlık kriterlerini koruyacak kapsamda hareket etmeleri esastır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında yürüttükleri grup içi/grup dışı görevler ile Şirket'teki görev süreleri ve görev dağılımlarına üyelerin geçmişleri içerisinde yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket'in Ana Faaliyeti Alanında, Şirket'in Tüzel Kişiliği ile veya Şirket'in Sermaye Piyasası Araçları Üzerinde Yaptığı İşlemlere İlişkin Açıklama

Yönetim Kurulu Üyeleri, yıl içerisinde Şirket'in ana faaliyeti alanında ve Şirket'in tüzel kişiliği ile herhangi bir ticari ve mali işlem yapmamış, Şirket ile herhangi bir borç ilişkisine girmemiş; Şirket'in sermaye piyasası araçları üzerinde herhangi bir işlem gerçekleştirilmemiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Haklar

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmiş; Şirket'in Ücret Politikası Genel Kurul'un bilgisine sunulmuş ve kamuya açıklanmıştır.

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri, Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. Yönetim Kuruluna sağlanan faydalar, üçer aylık dönemler itibarıyla açıklanan Finansal Raporlar ile kamuya duyurulmaktadır. Yıl içerisinde, Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan mali haklar toplamı brüt 497 bin TL'dir.

Yönetim Kurulu üyelerine Genel Kurul'da kararlaştırılan ücret dışında, huzur hakkı, prim, ikramiye gibi mali menfaat sağlayacak haklar tanınmamıştır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır.

Yıl içerisinde Şirket'in, Yönetim Kurulu üyelerine veya üst düzey yöneticilerine borç verme, kredi kullandırma, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırma veya lehine kefalet gibi teminat verme işlemleri olmamıştır.

Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat kapsamında Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite bulunmakta olup, Kurumsal Yönetim ilkeleri çerçevesinde oluşturulması gereken Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Komitelerin hali hazırda yürürlükte olan çalışma esasları, yıl içerisinde yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği başta olmak üzere ilgili diğer mevzuat çerçevesinde gözden geçirilmiş ve tüm komitelerin çalışma esasları güncellenerek 28.05.2014 tarihinde kamuya açıklanmış, ayrıca Şirket'in www.isgyo.com.tr adresli internet sitesi vasıtasıyla da pay sahiplerine duyurulmuştur.

Komiteler tarafından Yönetim Kurulumuzaya yapılan raporlamalar ve alınan tavsiye niteliğindeki kararlar incelendiğinde; Komitelerin tamamının, 2014 yılı içerisindeki faaliyetlerini kabul edilen çalışma esasları çerçevesinde etkin olarak yürüttüğü ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirlenen görev ve sorumluluklarını yerine getirdiği, bu kapsamda Şirket iç sistemlerinin de etkin olarak işlediği görülmüştür. Komiteler söz konusu faaliyetleri ile Yönetim Kurulumuzun çalışmalarına katkıda bulunmuş ve Şirket kurumsal yönetim uygulamaları kapsamındaki uyum seviyesini artırmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçiren Kurumsal Yönetim Komitesi, ilke olarak, her yönetim kurulu toplantısı öncesinde en az bir kez toplanmaya özen göstermiştir. Komite yıl içerisinde 12 kez toplanmış ve 11 adet karar almıştır. Öncelikli olarak gündeme ilişkin konuların görüşüldüğü Komite toplantılarında ayrıca Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün dönem içerisindeki faaliyetleri ile tespit ve değerlendirmelerinin üzerinden geçilmiş, Komite pay sahipleri ile Yönetim Kurulu arasındaki köprü vazifesini de yerine getirmiştir. Komite toplantılarında alınan kararlar ile toplantılarda üzerinden geçilen konulara ilişkin hazırlanan sunumlar, Komite toplantıları sonrasında Yönetim Kurulu ile paylaşılmıştır.

Kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin düzenlemeleri yakından takip etmekte olan Kurumsal Yönetim Komitesi, yıl içerisinde gerçekleştirdiği faaliyetler kapsamında, Şirket'in ilkelere uyum derecesini artırmak adına;

- Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği başta olmak üzere, dönem içerisinde yayımlanan ilgili Tebliğler ile uyumlu hale gelmek amacıyla, söz konusu düzenlemeler ile getirilen yükümlülükleri yerine getirmek için gerekli çalışmaları yürütmüş,
- Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği ve ilgili diğer düzenlemeler kapsamında, Şirket'in hali hazırda yürürlükte olan politika ve yönetmeliklerini gözden geçirerek gerekli güncelleme ve iyileştirmeleri yapmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi ayrıca;

- Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi kapsamındaki görevlerini yerine getirmiş,
- Şirket'in kurumsal yönetim derecelendirmesine ilişkin süreçte, Yatırımcı İlişkileri Bölümü ile birlikte etkin olarak görev almıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi söz konusu faaliyetleri yürütürken, Yönetim Kurulu'nun aksiyon alması gereken konulara ilişkin olarak Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere tavsiye niteliğinde kararlar almıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere kurulan Riskin Erken Saptanması Komitesi, yıl içerisinde 6 kez toplanmıştır.

Şirket'in risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi kapsamında Komite;

- Operasyonel risk, likidite riski, kredi riski ve piyasa riski başta olmak üzere Şirket'in faaliyetlerine ilişkin temel risk türlerini kapsayan "Şirket Risk Raporu"nu, üçer aylık dönemler,
- TTK'nın 378. maddesi uyarınca, risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularını içeren "Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu"nu, iki aylık dönemler

İtibarıyla hazırlamış ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmuştur.

Söz konusu raporlamaların yanı sıra Komite yıl içerisinde gerçekleştirdiği toplantılar kapsamında;

- Şirket'in hali hazırda yürürlükte olan Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esaslarının, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği başta olmak üzere ilgili diğer mevzuat çerçevesinde güncellenmesi,
- Şirket'in mevcut portföy yatırımlarının yapısı, dağılımı, planlanan gayrimenkul yatırımları, piyasa koşulları ve değişen ihtiyaçlar çerçevesinde yürürlükte olan risk düzenlemelerinin Şirket'in ölçek ve ihtiyaçları kapsamında güncellenmesi çalışmalarını yürütmüştür.

Komite, yıl içerisinde yaptığı çalışmalar ile Şirket faaliyetleriyle bütünleşik önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, oluşturulan yeni risk düzenlemeleri ile Şirket'in mevcut uygulamalarını iyileştirmiş ve Şirket'in risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite, Şirket'in finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, iç sistemlerin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının aktif olarak izlenmesi konusunda faaliyet göstermekte olup, Komite yıl içerisinde 6 kez toplanmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde;

- Bağımsız denetim firmasının her aşamadaki çalışmalarını ve hazırlanan finansal raporların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğu ve doğruluğunun değerlendirilmesine kadar olan bağımsız denetim sürecini gözetmiş,
- Şirket Denetim Biriminin yıllık faaliyet planının belirlenmesi ve denetim faaliyetlerinin plana uygun olarak gerçekleştirilmesini izlemiş ve düzenli periyotlarla gerçekleştirilen toplantılarda denetim faaliyetleri ile ilgili bilgi almış,
- Denetim faaliyetleri kapsamında tespit edilmiş bulguların Yönetim Kurulu ve Şirket Üst Yönetimi ile paylaşılması ve gereken önlemlerin alınmasının sağlanmasında gerekli koordinasyonu sağlamıştır.

Bu kapsamda Komite; Şirket'in iç sistemlerinin işleyişini gözden geçirmiş, iyileştirmeye açık süreçlerin iyileştirilmesine katkıda bulunmuş ve denetim faaliyetlerini etkin olarak yürütmüştür.

Üst Yönetim



Turgay Tanes
Genel Müdür



Hülya Demir
Proje ve İnşaat Yönetimi Koordinasyonu
Kıdemli Grup Başkanı



T. Aydan Ormancı
Proje Geliştirme ve Fizibiliteler ve Gayrimenkul
Yatırımları Koordinasyonu Kıdemli Grup
Başkanı



Gülfem Sena Tandoğan
Kurumsal İletişim, Satış, Kiralama ve Pazarlama
Grup Başkanı



Ömer Barlas Ülkü
Finansal Yönetim Grup Başkanı



K. Sertaç Seviner
Denetim Grup Başkanı





Tuğrul Gürdal
Mali ve İdari İşler
Grup Başkanı



Av. Pınar Ersin Kollu, LL.M
Hukuk Müşavirliği ve İnsan Kaynakları ve
Eğitim Grup Başkanı



Ayşegül Şahin Kocameşe
Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum, Risk
Yönetimi Ve İç Kontrol Grup Başkanı



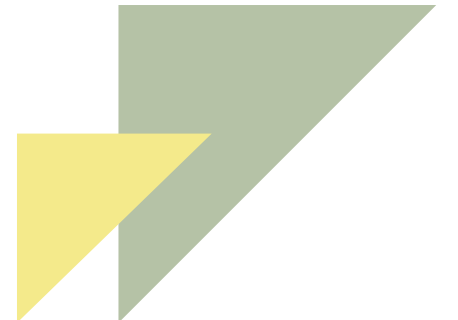
Bülent Otuz
Elektrik ve Mekanik Projeler Koordinatörü



Gökhan Temel
İnşaat Projeleri Koordinatörü



Kaan Özsoy
Mimari Projeler Koordinatörü



Turgay Tanes
Genel Müdür

1987 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olmuştur. 1988'de T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 1996'da İştirakler Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı, 1999-2004 tarihleri arasında aynı müdürlükte Gayrimenkul ve Cam Sektörü Şirketlerinden sorumlu Grup Müdürü olarak görev yapmıştır. 2004 yılından bu yana İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev yapmakta olan Tanes ayrıca, T. İş Bankası A.Ş.'nin bir iştirakinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

Hülya Demir
Proje ve İnşaat Yönetimi
Koordinasyonu Kıdemli Grup Başkanı

1982 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesinden mezun olan Hülya Demir, 1984 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesinde yüksek lisansını tamamlamıştır. Kariyer hayatına 1983 yılında EPA Mimarlık Ofisinde proje mimarı olarak başlayan Demir, 1985-1994 yılları arasında T. İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Emlak Müdürlüğünde Mimari proje tasarım ve uygulama sorumlusu Mimar ve Baş Mimar olarak görev almıştır. 1994-2001 yılları arasında sırasıyla Müdür Yardımcısı ve Grup Müdürü olarak İş Kuleleri proje ve inşaat yönetimi ve koordinasyonu sorumluluğunu almıştır. 2001 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı olarak göreve başlayan Hülya Demir halen Proje ve İnşaat Yönetimi Koordinasyonundan sorumlu Kıdemli Grup Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

T. Aydan Ormancı
Proje Geliştirme ve Fizibilite
ve Gayrimenkul Yatırımları
Koordinasyonu Kıdemli Grup Başkanı

1990 yılında ODTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan T. Aydan Ormancı'nın, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü'nden Master derecesi bulunmaktadır. Ormancı kariyer hayatına 1991 yılında STFA Mühendislik A.Ş.'de Proje Mühendisi olarak başlamıştır. 1993 yılında 3M İnşaat A.Ş.'ye geçmiş ve Teknik Büro Müdür Yardımcılığı görevini üstlenmiştir. 1995 ile 2000 yılları arasında ise Gök İnşaat A.Ş.'de Proje ve Satış Müdürlüklerinde Müdür Yardımcılığı ve Müdürlük görevlerinde bulunmuştur. 2000 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı olarak göreve başlayan Ormancı, 2001 yılında Müdür, 2007 yılında ise Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmiştir. Sayın Ormancı halen Proje Geliştirme ve Fizibilite ve Gayrimenkul Yatırımları Koordinasyonundan sorumlu Kıdemli Grup Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

Tuğrul Gürdal
Mali ve İdari İşler Grup Başkanı

1975 yılında başladığı Maliye Bakanlığı Muvazzaf Vergi İtiraz Komisyonluğu Başkanlığındaki Raportörlük görevinden 1980 yılında ayrılan Tuğrul Gürdal, aynı yıl T. İş Bankası A.Ş. Menkul Kıymetler Müdürlüğünde göreve başlamıştır. 1997 yılında operasyon yöneticisi olarak İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de görev almış, 1999 yılından itibaren de görev aldığı İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de kuruluş ve halka arz sürecinde bizzat çalışmıştır. 1999 yılından itibaren Mali ve İdari İşler Müdürü unvanını alan Gürdal, halen Muhasebe, Mali İşler, Bilgi Teknolojileri, Doküman Yönetimi ve Operasyon, Destek Hizmetlerinden sorumlu Grup Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

Av. Pınar Ersin Kollu, LL.M
Hukuk Müşavirliği ve İnsan Kaynakları
ve Eğitim Grup Başkanı

1994 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Pınar Ersin Kollu'nun, İstanbul Bilgi Üniversitesi'nden Ekonomi Hukuku Yüksek Lisans derecesi bulunmaktadır. Kollu, 1995 yılında Avukatlık stajını tamamlayarak İstanbul Barosu'na kayıt olmuştur. Kariyer hayatına 1996 yılında BEDAŞ'ta Avukat olarak başlamıştır. 2000 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de göreve başlayan Kollu, Şirket'in Hukuk Müşavirliği ile İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüklerinin kuruluş sürecinde yer almıştır. 2005 yılında Hukuk Müşaviri unvanını alan Kollu, halen Hukuk Müşavirliği ile İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü'nden sorumlu Grup Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

Ayşegül Şahin Kocameşe
Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal
Uyum, Risk Yönetimi ve İç Kontrol
Grup Başkanı

1998 yılında ODTÜ Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olan Ayşegül Şahin Kocameşe'nin, İstanbul Teknik Üniversitesi'nden Executive MBA derecesi bulunmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun SPF İleri Düzey Lisansı, Kredi Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı ile Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansına sahip olan Kocameşe kariyer hayatına 1998 yılında T. İş Bankası A.Ş.'de yatırım uzman yardımcısı olarak başlamıştır. 1999 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de göreve başlayan Kocameşe, Şirket'in kuruluş ve halka arz sürecinde bizzat çalışmıştır. 2005 yılında Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü'nün kurulması ile söz konusu birimde yöneticilik görevini üstlenen Kocameşe, halen Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum, Risk Yönetimi ve İç Kontrol'den sorumlu Grup Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

Gülfem Sena Tandoğan
Kurumsal İletişim, Satış, Kiralama ve Pazarlama Grup Başkanı

2001 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri Bölümü'nden mezun olan Gülfem Sena Tandoğan'ın, Boğaziçi Üniversitesi'nden Executive MBA derecesi bulunmaktadır. Tandoğan, kariyer hayatına 2001 yılında bir ilaç firmasında ürün müdür yardımcısı olarak başlamıştır. 2003 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Pazarlama Müdürlüğü'nde göreve başlayan Tandoğan, 2005-2007 yılları arasında Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü'nde uzman olarak çalışmıştır. 2007 yılında Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdürlüğü'nün kurulmasında görev alan Tandoğan; halen Kurumsal İletişim, Satış, Kiralama ve Pazarlama Grup Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

Ömer Barlas Ülkü
Finansal Yönetim Grup Başkanı

1995 yılında ODTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Ö. Barlas Ülkü'nün yine ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden yüksek lisans (MBA) derecesi bulunmaktadır. Ülkü kariyerine, 1995-1997 yıllarında ODTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde aynı zamanda yüksek lisans çalışmaları yaptığı İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde araştırma görevlisi olarak başlamıştır. 2000-2008 yıllarında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş olarak görev yapan B. Ülkü, 2008-2012 yıllarında Şirketimizin İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü görevini yürüterek ilgili departmanın aynı zamanda kuruluşunda görev almıştır. Temmuz 2012 tarihinde Finansal Yönetim Bölümü'nün kuruluşunda görev alan Ülkü, görevine Finansal Yönetim Grup Başkanı olarak devam etmektedir.

K. Sertaç Seviner
Denetim Grup Başkanı

K. Sertaç Seviner 2000 yılında ODTÜ İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olmuştur. 2001 yılında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Stajyer Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlayan Seviner 2010 yılı içerisinde Perakende Krediler İzleme ve Takip Bölümü'nde Müdür Yardımcısı olarak görevlendirilmiştir. 2012 yılı Aralık ayında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Denetim Grup Başkanı olarak atanmıştır.

Bülent Otuz
Elektrik ve Mekanik Projeler Koordinatörü

Bülent Otuz 1983 yılında ODTÜ Elektrik, Elektronik Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. 1986 yılında ODTÜ Elektrik, Elektronik Mühendisliği Yüksek Lisansını tamamlayan Otuz, 1984-1988 yılları arasında TEK Santraller Daire Başkanlığı'nda Baş Mühendis olarak çalışmıştır. 1988-2001 yılları arasında T. İş Bankası A.Ş. İnşaat Emlak Müdürlüğü'nde çalışan Otuz 1996-2001 yılları arasında İş Kulelerinin proje ve uygulamasında elektrik işleri sorumlusu olarak görev almıştır. 2001 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de göreve başlayan Otuz, halen İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Elektrik ve Mekanik Projeler Koordinatörü olarak görevine devam etmekte olup ayrıca Gayrimenkul Değerleme Uzmanıdır.

Gökhan Temel
İnşaat Projeleri Koordinatörü

1988 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Gökhan Temel, iş hayatına, 1988 yılında ENET-ARUP-DCI Ortak Girişimi Kınalı-Sakarya Otoyolu inşaatında Kontrol Mühendisi olarak başlamıştır. 1991-1993 tarihleri arasında T. İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Emlak Grup Müdürlüğü'nde İnşaat Mühendisi olarak görev yapan Temel, 1993-2001 tarihleri arasında İş Bankası Genel Müdürlük İnşaatında sırasıyla Kontrol Mühendisi ve Baş Mühendis olarak çalışmıştır. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kadrosuna 2001 yılında Baş Mühendis olarak katılan Gökhan Temel, sırasıyla Proje Uygulama Müdür Yardımcılığı ve Proje Uygulama Müdürlüğü görevlerini üstlenmiştir. Halen Şirketimizde İnşaat Projeleri Koordinatörü olarak görevine devam eden Gökhan Temel, ayrıca Gayrimenkul Değerleme Uzmanıdır.

Kaan Özsoy
Mimari Projeler Koordinatörü

1992 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü'nden mezun olan Kaan Özsoy, iş hayatına 1994 yılında T. İş Bankası A.Ş. Genel Müdürlük İnşaatında Mimar olarak başlamıştır. 1994-2001 tarihleri arasında T. İş Bankası A.Ş. Genel Müdürlük İnşaatında Kontrol Mimarı olarak çalışmıştır. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kadrosuna 2001 yılında Mimar olarak katılan Kaan Özsoy, sırasıyla Baş Mimarlık, Proje Uygulama Müdür Yardımcılığı ve Proje Uygulama Müdürlüğü görevlerini üstlenmiştir. Halen Şirketimizde Mimari Projeler Koordinatörü olarak görevine devam eden Kaan Özsoy, Gayrimenkul Değerleme Uzmanıdır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı'na

Şirket'inizin Olağan Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine aday olmam nedeniyle,

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hissîmlerim arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisi bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticarî ilişkinin kurulmamış olduğunu,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, %5 veya üzeri paya sahip ortak, önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) İlgili mevzuata uygun olunması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, kamu kurum ve kuruluşlarında üye olarak seçildikten sonra tam zamanlı çalışmayacağımı,

d) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ve pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,

ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

D. Sevdil Yıldırım
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı'na

Şirket'inizin Olağan Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine aday olmam nedeniyle,

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hissîmlerim arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisi bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticarî ilişkinin kurulmamış olduğunu,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, %5 veya üzeri paya sahip ortak, önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) İlgili mevzuata uygun olunması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, kamu kurum ve kuruluşlarında üye olarak seçildikten sonra tam zamanlı çalışmayacağımı,

d) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ve pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,

ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

H. Cemal Karaoğlu
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Danışmanlık, Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Vergi Danışmanı

Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (KPMG International üyesi)

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirmesi Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

2014 yılında Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

- Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- Ace Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama

Şirket, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemesine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gereken özeni göstermektedir.

Şirket ve Şirket'in hizmet aldığı bahsi geçen kuruluşlar arasında, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

2014 Yılında Gayrimenkul Sektörü

Türkiye Gayrimenkul Sektörünün Görünümü

2013 yılını %7,1'lik bir artışla kapatan inşaat sektörü 2014 yılında makroekonomik gelişmelerin etkisiyle hızını kesmiştir. 2014'ün ilk 9 ayında ancak %2,9 oranında büyüyelebilen sektörde, özel sektör inşaat harcamalarında iki yıl üst üste yaşanan küçülmenin ardından, 2014 yılının ilk 9 ayında %5,3 oranında büyüme yaşanması, önümüzdeki dönemin gelişme dinamikleri açısından umut vericidir. İnşaat sektörünün 2014 yılını ekonomik büyümeye koştur biçimde %3 civarında tamamladığı tahmin edilmektedir. 2014 yılı 9 aylık döneminde gayrimenkul ve iş faaliyetleri sektörünün büyümesi ise %2,2'de kalmıştır.

Mevcut inşaat işleri ve yeni alınan inşaat işleri 2014 yılında dalgalı bir seyir izlemiştir. Aralık ayında mevsimsellik etkisi ile mevcut inşaat işlerinin seviyesi geçen yılın aynı ayına göre 3,1 puan; yeni alınan işlerin seviyesi ise 2,7 puan gerilemiştir.

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), 2014 yılı dördüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %0,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,5 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %10,7 artmıştır.

Konut Pazarındaki Gelişmeler

2014'ün ilk 9 ayında alınan konut yapı ruhsatları sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,2 oranında artışla, 805.584 adet olmuştur. Aynı dönemde yapı kullanım izin belgesi sayısındaki artış %12,1 oranında gerçekleşmiş ve 566.568 belge alınmıştır.

2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi, Aralık ayında bir önceki aya göre %1,08, geçen yılın aynı dönemine göre %16,89 artmıştır. Yıllık satış fiyatlarındaki değişimlere bakıldığında, %20,97 oranıyla en yüksek artış İstanbul ilinde, %8,73 ile en düşük artış ise Bursa'da gerçekleşmiştir.

2014 yılı genelinde yeni konut fiyatları durağan seyrederken REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Aralık ayında, bir önceki aya göre %0,26 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %5,61 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010

yılı Ocak ayına göre ise %52,40 oranında artış gerçekleşmiştir. Son bir yılda yeni konut fiyatlarında en yüksek artış, %6,4 oranı ile 3+1 tipi konutlarda görülmüştür.

2014'te konut satışları da bir önceki yıla göre %0,7 artışla 1.165.381 adet gerçekleşmiştir. Konut satışlarında, İstanbul 225.454 konut satışı ile en yüksek paya (%19,3) sahiptir. Konut satış sayısının en düşük olduğu il ise 157 konut ile Ardahan olmuştur.

Konut talebini doğrudan etkileyen konut kredisi kullanım hacmi, 2014 yılının ilk çeyreğindeki TCMB'nin faiz politikasına bağlı olarak yüksek seyreden kredi faiz oranları ve kredilere getirilen sınırlama sonucunda daralırken, ikinci çeyreğin sonuna doğru talep artışıyla birlikte yükselişe geçmiştir. Banka kredisi kaynaklı konut alımları payının 2014 yılı üçüncü çeyreğinde 2013 yıl sonu seviyesine ulaştığı gözlemlenmiştir.

Yılın ilk çeyrek döneminden sonra gerileyen konut kredisi aylık ortalama faiz oranları Eylül ve Ekim aylarında %1'in altına inerken, Kasım ayında indiği %0,91 seviyesiyle yılı tamamlamıştır.

Nüfusun büyümesi, kentleşmenin artması, kentlerdeki hane halkı sayısının azalması ve yaşanan göçlerin yanı sıra demografik değişim ile ihtiyaçlardaki farklılaşma göz önüne alındığında Türkiye'de konut talebinin hızını kaybetmeden süreceği öngörülmektedir.

Ofis Pazarındaki Gelişmeler

2014 ilk iki çeyreğinde hareketli olan İstanbul ofis piyasası, üçüncü çeyrekte Ağustos ayındaki Cumhurbaşkanlığı seçimi ve yaz dönemi olması dolayısıyla göreceli olarak yavaş bir dönem geçirmiştir. Kurumsal firmaların taleplerine göre yer arayışları sürerken kiralama ve satın almada büyük hacimli bir işlem gerçekleşmemiş, devam eden kiralama ve satın alma işlemlerinin çoğu son çeyreğe sarkmıştır.

İstanbul ofis stokunda bölge bazlı belirgin büyümlerin tespit edildiğini 2014 üçüncü çeyreğinde yaklaşık 240.000 m² ofis alanının kullanıma hazır hale gelmiştir. Ofis stokunda MİA'nın payı %40, MİA Dışı-Avrupa'nın %19, MİA Dışı-Asya'nın %33 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nin (Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Kartal-Maltepe, Batı Ataşehir) payı ise %8 olarak hesaplanmıştır.

İstanbul ofis pazarının genel boşluk oranları incelendiğinde, hızlı stok artışının olduğu MİA'da 2014'ün üçüncü çeyreğinde de boşluk oranları artış eğilimini sürdürmüştü ve A sınıfı ofis binalarında genel boşluk oranı %23 seviyesine yükselmiştir. Ofis stokundaki artışta en büyük etken Maslak bölgesinde inşaatı biten binalar olmuştur. MİA Dışı-Avrupa'daki A sınıfı ofis binalarının genel boşluk oranı %13,7'ye yükselirken, talebin MİA Dışı-Avrupa'ya oranla daha yoğun yöneldiği MİA Dışı-Asya'daki genel boşluk oranları %14,5'e gerilemiştir. Diğer yandan, Levent bölgesinde 2014 ikinci çeyrekte stok artışından dolayı %2,1'den

İstanbul A ve B Sınıfı ofis stokunun dağılımı (TKA m²)

	Avrupa	Asya	Toplam
A Sınıfı	1.474.088	621.887	2.095.975
B Sınıfı	444.536	274.871	719.407

İstanbul Mevcut ve Gelecek AVM Stoku

Konum	Mevcut		Gelecek arz	
	AVM sayısı	Toplam kiralanabilir alan (m ²)	AVM sayısı	Toplam kiralanabilir alan (m ²)
Avrupa	71	2.494.062	8	390.650
Asya	25	881.313	4	339.000
Toplam	96	3.375.375	12	729.650

%20,5'e fırlayan A sınıfı ofis binaları boşluk oranlarının, bölgeye olan yüksek talebin etkisiyle üçüncü çeyrekte %14,3'e düştüğü izlenmiştir.

Yeni nesil ofis binalarının liste fiyatlarının bölge ortalamasının üzerinde olmasıyla MİA kira ortalaması 32,7 ABD doları/m²/ay'a yükselmiştir. 2014 üçüncü çeyrek döneminde en yüksek kiranın talep edildiği bölge önceki dönemlerde olduğu gibi yine Levent olmuştur. Bölgede talep edilen en yüksek liste kira rakamı 45 ABD doları/m²/ay olarak belirlenmiştir. Özellikle Maslak bölgesinde, önümüzdeki dönemlerde bölge stokuna katılacak yeni nesil ofis binalarıyla birlikte, MİA kira ortalamasının daha da artması beklenmektedir.

Kozyatağı bölgesinde, LEED Platinum sertifikasını almayı başaran yeşil bina kriterlerine en yüksek seviyede sahip İstanbul ofis pazarındaki ilk kulenin stoka katılımıyla, pazara yeni girecek A sınıfı

ofis kuleleri için rekabet çitası daha da yükselecektir.

Perakende Pazarındaki Gelişmeler Türkiye'deki alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı (TKA), 2014 1. yarıyıl sonunda 336 merkezde 9,7 milyon m²'ye ulaşmıştır. Şu anda inşaat halinde olan ve 2017 sonuna kadar tamamlanması beklenen alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı 2,7 milyon m² olarak hesaplanmaktadır. İnşaat halindeki projelerin tamamlanmasıyla birlikte alışveriş merkezlerindeki toplam kiralanabilir alanının 12,4 milyon m²'ye ulaşması beklenmektedir. İstanbul'da inşaat halinde olan toplam arz, Türkiye'deki inşaat halindeki toplam kiralanabilir alanın %50'sini oluşturmaktadır.

2014 yılının birinci yarıyılında Türkiye genelinde perakende yoğunluğu 127 m² iken, yoğunluk bakımından birinci sırada olan İstanbul'da 244'tür.

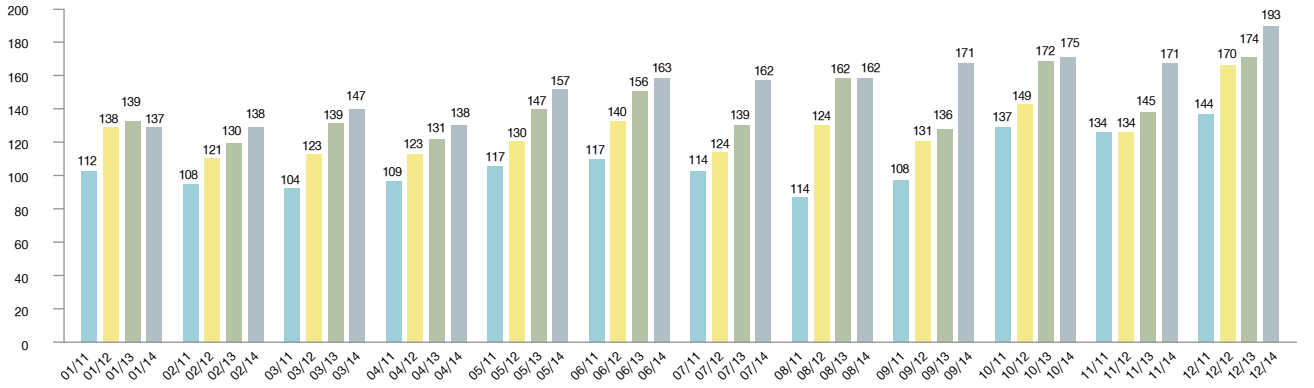
İstanbul Metropolitan Alanı'nda mevcutta 96 alışveriş merkezi bulunmaktadır. 2014 yılı üçüncü çeyrek itibarıyla İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanları 3,38 milyon m² olup yıl sonunda bu rakamın 3,65 milyon m²'ye ulaşması beklenmektedir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği'nin yayımladığı AVM Endeksi'nin sonuçlarına göre ciro endeksi 2014 yılında 2013 yılına göre %10,9 yükselerek 193 puana ulaşmıştır.

AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar 2014 yılında bir önceki yıla göre 19 puan artmış ve verimlilik metrekare başına 738 TL olarak ölçülmüştür.

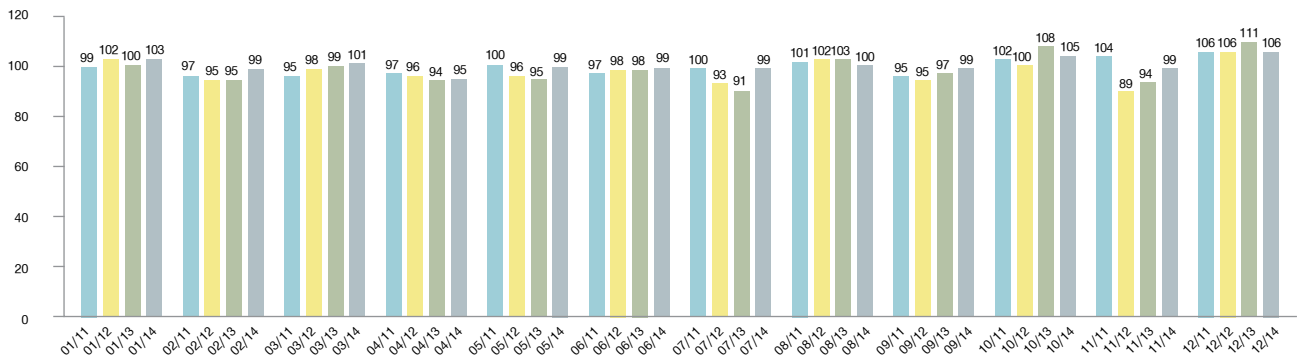
Kaynaklar: Colliers International, John Lang Lasalle, IMSAD 2014 raporu, AYD, TÜİK, Propin, İstanbul Ofis Pazarı Genel Bakış - Üçüncü Çeyrek, GYODER, 2014 3. Çeyrek Verileriyle Gayrimenkul Sektörü, REIDIN.

Ciro Endeksi (Genel)



Kaynak: AYD

2014 yılı Ziyaretçi Sayısı Endeksi 2013 yılına göre %4,5'lik artış göstermiştir.



Kaynak: AYD

Yatırımlar

potansiyel

İş GYO yatırımlarında gelişme potansiyeli yüksek lokasyonları seçmeye özen göstermektedir.

İstanbul Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi ve Tuzla Karma Proje

Yatırımlarında gelişme potansiyeli yüksek lokasyonları seçen İş GYO, bu potansiyele sahip olduğuna inandığı Tuzla'daki yatırımlarının inşaat çalışmalarına 2014 yılında devam etmiş ve projelerde yıl sonu itibarıyla önemli aşamalar kaydetmiştir.

Tuzla, bulunduğu konum itibarıyla hem yaşam hem de yatırım açısından son derece değerli bir ilçe olmasının yanı sıra son dönemlerde birçok firmanın merkezini ve operasyon bölümlerini Tuzla ve çevresine taşımaya başlamış olması, yapılan yatırımların hızla artması bölgenin gelişiminde önemli rol oynamış ve bölgeyi bir cazibe merkezine dönüştürmüştür. Gerek özel sektör gerekse yerel yönetimin bölge üzerindeki yatırımları son yıllarda hız kazanmıştır. Bölgede özellikle ana ulaşım hattı konumundaki E-5 karayolu üzerindeki alanlar değeri artan bir hat oluşturmuştur. Bunun yanı sıra yerel yönetim tarafından paylaşılan bilgiye göre mevcut metro ağının Tuzla'ya kadar uzatılacak olması bölgeyi ulaşım açısından daha avantajlı bir konuma taşıyacaktır. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından açıklanan planlamaya göre Tuzla'da 3 raylı sistem hattı, 1 havaray hattı kurulması beklenmektedir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin açıklamış olduğu metro yatırımları tamamlandığında metro ile ulaşım süresi 2016 yılında Tuzla-Küçükçekmece arası için 94 dakika, 2017 yılında Tuzla Tersane-Üsküdar arası için 47,5 dakikaya inecektir. Marmaray Projesi kapsamındaki İçmeler ve Tuzla İstasyonları, Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesine yaklaşık 1-1,5 km mesafede yer almaktadır.

Tuzla'yı öne çıkaran faktörlere bakıldığında İş GYO'nun ofis, ticari gayrimenkul ve konut alanındaki yatırımlarında Tuzla bölgesini seçme sebebi çok net bir şekilde anlaşılmaktadır. Bölgenin gelişim potansiyelini yerinde bir öngörü ile yıllar önce tespit eden ve bu doğrultuda hızlıca yatırımlarına yön veren İş GYO'nun bölgede, birbirine bitişik konumdaki iki parsel üzerinde geliştirmekte olduğu "Teknoloji ve Operasyon Merkezi" ile ofis ve ticari alanlardan oluşan "Karma Proje" si toplamda 277.704 m² inşaat alanına sahiptir. Projenin mimari tasarımını için dünyaca ünlü SOM firması ve Dizayn Grup ile çalışılmaktadır. Üst yapı çalışmalarına Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş. tarafından devam edilen projede, 2014 yıl sonu itibarıyla I. parseldeki kaba inşaat çalışmalarının yaklaşık %95'lik kısmı, II. parselde ise %100'lük kısmı tamamlanmış olup, iç mimari, peyzaj ve çevre düzenlemeleri devam etmektedir.

I. parsel üzerinde bilgi teknolojileri ve veri merkezi, eğitim tesisleri ve stajyerler için konaklama alanına sahip olacak Teknoloji ve Operasyon Merkezi anahtar teslim modeli ile T. İş Bankası A.Ş. için geliştirilmekte olup, Banka'ya 25 yıllığına kiralanmıştır. Yaklaşık 184.500 m² inşaat alanına sahip olan projede 2015 yılı 3. çeyrek sonunda teslim başlanması planlanmaktadır.

II. parsel üzerinde geliştirilen toplam 93.204 m² inşaat alanına sahip karma proje kapsamında, Teknoloji ve Operasyon Merkezi'nde çalışanların temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik küçük bir alışveriş merkezi ve ofis alanı olmak üzere yaklaşık 33.400 m²'lik kiralanabilir alana yer verilmesi düşünülmüştür. Karma projenin 2015 yılı 3. çeyrek sonunda tamamlanması beklenmektedir.

Projelerden toplam geliştirme maliyetinin yaklaşık 365 milyon ABD doları olması ve toplamda 30 milyon ABD doları kira geliri beklenmektedir.



İstanbul Tuzla Çınarlı Bahçe Konut Projesi

İstanbul'un gerek konut gerekse de ticari yatırımlar açısından son yıllarda parlayan yıldızı konumundaki Tuzla'da, E-5 Karayoluna ve yeni yapılacak Tuzla Marina projesine yaklaşık 3 km. mesafede konumlanan ve "İstanbul'da Yeni Hayat" konseptiyle hayata geçirilen "Çınarlı Bahçe Tuzla" konut projesinde 2013 yılında yaşam başlamıştır. Tuzla'nın sayfiye özelliğine yakışır bir şekilde az katlı evlerden oluşan projede bulunan toplam 476 adet konuttan, 463 adedi 2014 yıl sonu itibarıyla ev sahiplerine teslim edilmiştir. Böylelikle satış faaliyetlerine 2011 yılı Ekim ayının son haftası içerisinde başlanan projede satışta olan konutların adet bazında yaklaşık %98'lik kısmı satılmıştır. Kısa sürede elde edilen yüksek satış oranı, Şirket'e ve üyesi olduğu İş Grubu'na olan güvenin ve proje ortaklarının doğru seçilmiş olduğunun bir göstergesi olmuştur. Projenin yaklaşık %2'lik kısmının halihazırda satışı devam etmektedir.

Projenin teslimlerinden sonraki dönemde de kaliteli ve yüksek standartlarda yönetiminin sağlanabilmesi adına, güçlü referanslara sahip Kanyon Ltd. Şti. işletme şirketi olarak belirlenmiş ve ilgili tüm görev devirleri yapılarak faaliyete geçmesi sağlanmıştır.



İzmir Ege Perla Projesi

Günümüzde İstanbul'un yanı sıra ülke ekonomisini daha ileriye taşıyacak yeni ekonomik aktörlere ihtiyaç duyulmaktadır. Bu doğrultuda İzmir'in de ikinci büyük güç olmaya en büyük adaylardan biri olduğu düşünülmektedir. İş GYO İzmir'deki gelişim potansiyeline inanarak bölgedeki yatırım kararını hayata geçirmeye başlamıştır. İzmir'in Konak ilçesinde "Yeni Kent Merkezi" olarak adlandırılan bölgede gerçekleştirilmekte olan Ege Perla Projesi konut, ev-ofis ve alışveriş merkezinden oluşan karma bir yapıya sahiptir.

Aga Khan ödüllü dünyaca ünlü Mimar Emre Arolat'ın imzasını taşıyan Ege Perla projesi, körfez manzaralı daireler, ferah çalışma ortamına sahip ofisler ve özgün, yarı açık mimarisıyla seçkin mağazalara ev sahipliği yapacak alışveriş merkezinden oluşmaktadır. Projede ev-ofis ve konutlardan oluşan iki kule bulunurken, alışveriş merkezinin kiralanan alanı yaklaşık 25.600 m²'dir.

İzmir'in geleneksel yaşam tarzını ve modern mimariyi birleştirerek özgün bir konsept ortaya koyacak olan projenin, kente bütünleşen mimarisıyla İzmir için önemli bir simge niteliğinde olması hedeflenmektedir.

Projede yer alan alışveriş merkezinin kiralama hizmeti için Türkiye'de 19 yıllık sektörel tecrübeye ve uzman kadroya sahip CEFIC firmasından hizmet alınmaktadır. İzmir'deki yerel markaların yanı sıra pek çok yerli, yabancı markanın da ilgilendiği Ege Perla alışveriş merkezinde İzmir ve İzmirlilerin ihtiyaç ve beklentileri üzerine eğilerek bir kiracı karması ve konsept oluşturulması hedeflenmektedir. Mimari özellikleri, marka karması ve ticari alanlarıyla gerçek bir kent parkı olması, 7'den 77'ye herkesin uğrak yeri haline gelmesi planlanan merkezin bölgede yeniliklerin ilk temsilcisi olacağı öngörülmektedir.

Planlanan yatırım değeri arsa dahil yaklaşık 180 milyon ABD doları olan projenin, konut ve ev-ofis kulelerinin 2015 yılı Aralık ayı sonunda tamamlanması, alışveriş merkezinin ise 2016 yılının ilk döneminde hayata geçmesi hedeflenmektedir. Halihazırda üst yapı çalışmaları devam eden projenin kaba inşaat ilerleme oranı yaklaşık %60'tır.

7 Kasım 2012 tarihinde lansmanı yapılan projede satışta olan ünitelerin yıl sonu itibarıyla yaklaşık %68'i satılmıştır.



İstanbul Taksim Ofis Lamartine Projesi

İstanbul'daki ofis yerleşimi çoğunlukla "merkezi iş alanı" olarak belirlenen hat üzerinde konumlanmaktadır. Bununla birlikte Taksim gibi merkezi lokasyonlar her dönem yüksek talep görmektedir.

Bu doğrultuda İş GYO; bulunduğu bölge itibarıyla oldukça merkezi konumdaki arsası üzerinde, Taksim ve civarında yüksek standartlara sahip A sınıfı ofis talebini karşılamaya yönelik ve yerli ve yabancı firmalara kiralanmak üzere bir proje geliştirmiştir. Projenin bölgede simgesel bir yapı niteliğinde olması öngörülmüştür.

Toplam geliştirme maliyeti arsa dahil 13,5 milyon ABD doları olarak gerçekleşen projenin inşaatı 2013 yılı Mart ayında tamamlanmıştır. 2014 yılında kiralama faaliyetlerine devam edilmiştir.



İstanbul Finans Merkezi Projesi

Son dönemlerin en önemli projelerinden biri olarak lanse edilen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM)'nin ülkemizin uluslararası piyasada konumunu değiştirmekle kalmayıp, bölgedeki yaşam standartlarını da değiştirmesi beklenmektedir. 4,5 milyar TL'lik bir yatırımla, 800 bin m² üzerine kurulacak olan İFM'nin 50 bin kişiye istihdam sağlaması öngörülmektedir.

İş GYO bu doğrultuda 2012 yılında portföyüne 9.590 m² yüzölçümlü taşınmazı dahil etmiştir. Dünyanın en büyük 5 finans merkezinden biri olmayı hedefleyen İFM'nin kalbinde yer alan bu arsa üzerinde ofis ve ticari ünitelerden oluşan bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Proje arsası şehrin ana arterlerine yakınlığı ile ulaşım açısından da avantajlı bir konuma sahip olacaktır. Bölgedeki planların önümüzdeki dönemlerde gerçekleşecek ihale süreçlerinin tamamlanması ile netleşmesi ve yapılaşmanın eş zamanlı olarak başlaması beklenmektedir. Söz konusu alanda hayata geçirilmesi planlanan proje kapsamında ruhsat başvurusu Bakanlıkça onaylanmış olup, 2015 yılı ilk çeyreğinde Ümraniye Belediyesi'nden ilgili ruhsat alımının gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Yaklaşık 33.000 m² kiralanabilir/satılabilir alana sahip olması planlanan projenin yatırım bedelinin ise arsa dahil 110 milyon ABD doları civarında olması öngörülmektedir.

İstanbul Topkapı Projesi

İş GYO 2013 yılı içinde Timur Gayrimenkul (NEF) ile ortak projeler geliştirilmesi üzerine stratejik bir işbirliğine imza atmıştır. İki şirketin bir araya gelmesiyle oluşan sinerji ve potansiyel ile sektöre katma değer kazandıracak projeler üretilmesi hedeflenmektedir. Yeni oluşumun öncelikli hedefi kentsel dönüşüm alanları ve bu alanlarda geliştirilecek yeni projeler olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde bulunan ve mülkiyeti Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. ile Anadolu Cam Sanayi A.Ş.'ye ait olan taşınmaz (eski Topkapı fabrikası), %75'i İş GYO adına, %25'i Timur Gayrimenkul adına olmak üzere müştereken 320.000.000 TL bedelle satın alınarak ortak proje geliştirilmesine yönelik ilk adım atılmıştır.

2014 yılı içerisinde söz konusu taşınmazın mülkiyet payından %25'lik kısmına karşılık gelen payın Timur Gayrimenkul'e satışı gerçekleşmiş ve satış işlemi sonrasında İş GYO ve Timur Gayrimenkul'ün taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur.

Konuttan ve az sayıda ticaret alanındaki ünitelerden oluşması planlanan ve yaklaşık 500 milyon ABD doları yatırım bedeli öngörülen projenin detayları 2015 yılı içinde netlik kazanacak olup ilerleyen dönemlerde kamuoyu ile paylaşılacaktır.



İstanbul Kartal Manzara Adalar Projesi

İş GYO'nun yatırım bölgesi olarak seçmiş olduğu, gelişen ve bir o kadar da gelişme potansiyeli barındıran Kartal İlçesi, Anadolu yakasının en güzel ve değerli lokasyonlarından biridir. İlçe rahat ulaşım olanaklarına sahip olmasının yanı sıra kentsel dönüşüm projeleri ve ticari alanların gündün güne gelişmesiyle cazibesini daha da artıracaktır.

Bu öngörü çerçevesinde İş GYO'nun Kartal'da hayata geçireceği, toplam yatırım değerinin yaklaşık 300 milyon ABD doları olması beklenen Manzara Adalar projesinin inşaat ruhsatı Eylül 2014'te alınmıştır. Toplam 318.113 m²

inşaat alanı üzerinde üçü konut, ikisi ofis toplam beş blok ve ticari üniteleri ile hayata geçecek olan Manzara Adalar projesi, satılabilir/kiralabilir nitelikte restoran, kafe, market alanlarıyla da her türlü ihtiyaca karşılık verecek şekilde tasarlanmıştır. Tasarımını dünyanın tanınmış mimarlık firması Perkins Eastman'ın geliştirdiği Manzara Adalar projesinde 975 adet ve stüdyo daireden 5+1'e kadar değişen konut tipleri, ofis ve ticari nitelikli alanlardan oluşan farklı seçenekler bulunmaktadır. Sahil şeridinde arabayla yaklaşık 5 dakika, yürüyerek ise 17 dakika mesafede bulunan Manzara Adalar, İş GYO'nun prestijli projeleri arasında yerini almaktadır.

D-100 karayoluna 4 dakika, Boğaziçi Köprüsü'ne 22 dakika, FSM Köprüsü'ne 25 dakika mesafedeki proje aynı zamanda ilçedeki hastane, adliye, üniversiteler, tren istasyonu ve metro durağı gibi kritik noktalara da yakın olmakla beraber Sabiha Gökçen havalimanına ise sadece 19 km uzaklıktadır.

2014 yılı Aralık ayı sonunda lansmanı gerçekleştirilen Manzara Adalar projesine ilgi devam etmektedir.



Stratejik Hedef

2015

İş GYO'nun 2015 yılındaki stratejik hedefi, öncelikli olarak mevcut yatırımlarının geliştirme, satış ve kiralama çalışmalarına devam etmek, yatırımlarını öngörülen zaman dilimlerinde tamamlamak ve söz konusu yatırımlarından elde edeceği katma değeri en üst düzeye çıkarmaktır.

İş GYO'nun 2015 Yılı Stratejisi

İş GYO'nun arsa, ofis, alışveriş merkezi, otel ve projelerden oluşan farklı unsurlarla çeşitlendirilmiş bir portföyü bulunmaktadır. Bu kapsamda Şirket, tüm yatırım fırsatlarını değerlendirip portföyünü zenginleştirerek istikrarlı büyüme hedefini sürdürmektedir. İş GYO bu amaçla, sektör dinamiklerini etkileyen tüm tercih ve trend değişikliklerini takip etmektedir.

Şirket'in gerek geliştirmekte olduğu gerekse planlama ve ruhsat aşamasında olan projelerde; içinde hem konut hem de ticari ünitelerin yer aldığı karma proje konsepti sürdürülerek, kiralama faaliyetleri sayesinde elde edilecek fayda sürekli kılınmakta, aynı zamanda satışlar sayesinde yüksek getiri elde edilmesi ve kâr realizasyonu sağlanması planlanmaktadır.

Bu kapsamda İş GYO'nun 2015 yılındaki stratejik hedefi, öncelikli olarak mevcut yatırımlarının geliştirme, satış ve kiralama çalışmalarına devam etmek, yatırımlarını öngörülen zaman dilimlerinde tamamlamak ve söz konusu yatırımlarından elde edeceği katma değeri en üst düzeye çıkarmaktır.

İş GYO söz konusu stratejik hedefin yanı sıra kârlılığını artıracak ve hissedarlarına maksimum fayda sağlayacak alanlarda oluşan yatırım fırsatlarını araştırmaya ve piyasa koşulları uygun olduğu ölçüde değerlendirmeye de devam edecektir. İş GYO'nun ana stratejisi, dahil olduğu T. İş Bankası Grubu'nun prensipleri doğrultusunda, temettü miktarı ve verimliliğini artırmaktır. Bu doğrultuda halihazırda uzun yıllardır belli oranlarda nakit temettü veren bir şirket olarak, büyüyen yatırımlarla beraber önümüzdeki yıllarda bu oranın artırılması hedeflenmektedir.

İş GYO Yönetim Kurulu, hedeflerini düzenli olarak gözden geçirmekte ve risk-getiri dengesini tüm faaliyetlerinde gözetmektedir. Bu kapsamda yıl içinde alınan kararlar neticesinde meydana gelen tüm stratejik değişiklikler ile tahminlerde oluşan sapmalar olağanüstü durumlar dışında aylık olarak değerlendirilmektedir. Şirket gereken durumlarda, söz konusu değişikliklere uyum sağlayacak şekilde yatırım kararları ve fonlama planları şekillendirmekte ve değişen koşullara göre yeniden pozisyon almaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü Faaliyetleri

Şirket'in "Yatırımcı İlişkileri Bölümü", Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemeleri kapsamında, 28 Ocak 2005 tarihinden itibaren faaliyet göstermektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetleri başta olmak üzere Genel Kurul ve sermaye artırımı işlemlerini düzenli ve etkin bir biçimde yönetmektedir.

Bölüm, her yönetim kurulu toplantısı öncesinde, dönem içerisinde yürüttüğü faaliyetler ile yatırımcıların önemli sayılabilecek değerlendirmeleri ile aracı kurumların Şirket hakkında yaptığı yorum ve değerlendirmeler hakkında yönetim kuruluna sunulmak üzere rapor hazırlamakta, ihtiyaç duyulduğunda da Yönetim Kurulu toplantılarına fiilen katılarak konuya ilişkin detaylı bilgi vermektedir. Bununla birlikte, Bölüm ile Yönetim Kurulu arasında köprü vazifesini gören ve Bölüm'ün çalışmalarını aktif olarak gözetim Kurumsal Yönetim Komitesi, her Yönetim Kurulu toplantısı öncesi toplanmakta, Bölüm'ün dönem içerisinde yürüttüğü faaliyetleri değerlendirmekte ve toplantı sonrası üzerinden geçilen konuları içeren sunum Yönetim Kurulu ile paylaşılmaktadır.

Kamuyu Aydınlatma ve Bilgi Verme

Yatırımcı İlişkileri Bölümü 2014 yılı içerisinde yerli-yabancı yatırım şirketleri ile şirket merkezinde birebir toplantılar yapmış, aracı kurumlar tarafından yurt içi ve yurt dışında düzenlenen yatırımcı konferanslarına (TEB Yatırım-Türkiye/İstanbul, İş Yatırım-İngiltere/Londra, İş Yatırım-Bodrum/Türkiye, Yatırım Finansman-Varşova/Polonya), katılmış, Yapı Kredi Yatırım'ın organize ettiği Frankfurt-Londra-Stockholm'u kapsayan road-show kapsamında önemli büyüklüğe sahip yatırımcılarla ile görüşmüş ve Şirket merkezinde telekonferans görüşmeler gerçekleştirmiştir. Bu kapsamda, yıl içerisinde 60'ın üzeri yatırım kuruluşundan yaklaşık 80 kişi ile görüşülmüştür.

Yıl içerisinde görüşülen taraflar ağırlıklı olarak yabancı aracı kurumlar ve portföy yönetim şirketlerinin analist ve fon yöneticilerinden oluşurken, yerli tarafında ise genelde analist ve fon yöneticilerinden oluşmaktadır.

Yıl içerisinde, büyük bölümü e-posta olmak üzere Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne ulaşan 270'i aşkın bilgi talebi karşılanmıştır. Yerli, yabancı, bireysel, kurumsal birçok yatırımcıdan gelen kapsamlı bilgi talepleri; mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır. Toplam bilgi taleplerinin yaklaşık %80'i kurumsal yatırımcılardan gelirken, geriye kalan %20'lik bölüm ise bireysel bazda gelen bilgi taleplerinden oluşmuştur. Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından düzenli olarak tutulmaktadır. Şirket'e ulaşan bilgi taleplerinin yanı sıra, aracı kurumlar tarafından Şirket hakkında hazırlanan raporlar ve yayımlanan bilgilendirme notları da düzenli olarak takip edilmektedir.

Pay sahipleri, doğrudan Yatırımcı İlişkileri Bölümü çalışanlarıyla iletişime geçerek ya da gerek Bölüm'ün e-posta adresi gerekse internet sitesinde yer alan iletişim formu vasıtasıyla bilgi talebinde bulunabilmektedir.

Yatırımcıların yanı sıra, üniversiteler ve çeşitli kamu kuruluşlarınca yapılan araştırmalar kapsamında gelen bilgi talepleri, anket çalışmaları ve akademik çalışmalara destek verilmektedir.

Paydaşlarla İletişim

şeffaf

Yatırımcı İlişkileri Birimi, Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı türde kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgi edinmelerini sağlamaktadır.

Kurumsal Yönetim Notu

9,09

Kurumsal yönetim ilkelerinin önemine inanan ve kurumsal yönetim uygulamaları konusunda önemli bir yol kat eden İş GYO'nun Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. (SAHA) tarafından belirlenen SPK kurumsal yönetim notu 9,09 olarak revize edilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Pay Sahipleri	9,10
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	9,76
Menfaat Sahipleri	8,44
Yönetim Kurulu	8,89

Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından düzenli olarak tutulmaktadır. Şirket'e ulaşan bilgi taleplerinin yanı sıra, aracı kurumlar tarafından Şirket hakkında hazırlanan raporlar ve yayımlanan bilgilendirme notları da düzenli olarak takip edilmekte, aracı kurumlara rapor hazırlama süreçlerinde gerekli destek sağlanmaktadır.

Bunun yanı sıra, pay sahipleri ve Şirket arasındaki iletişimin sağlanması konusunda etkin olarak görev yapan Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin üyesi olarak, yıl içerisinde gerçekleştirilen Komite toplantılarının tamamına katılmış; Bölüm faaliyetleri, dönem içerisinde meydana gelen önemli gelişmeler ve yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat değişiklikleri hakkında Komite'ye bilgi vermiş ve kurumsal yönetim uygulamalarının iyileştirilmesi ve derecelendirme sürecinde de aktif olarak görev almıştır.

Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Çeyrekler bazında Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanan yatırımcı sunumları ile finansal raporlar kapsamında hazırlanan bilanço ve gelir tablosu ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanarak aynı gün içerisinde internet sitesine konulmaktadır. Ayrıca, Şirket internet sitesinin, pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgiler başta olmak üzere güncellemeye açık olan bölümleri, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, yatırımcılar ve analistler başta olmak üzere, Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı türde kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgi edinmeleri sağlanmaktadır.

Kurumsal Yönetim

Sermaye Piyasası Kurulu 03.01.2014 tarihinde Kurumsal Yönetim Tebliği (II.17.1)'ni yayımlamış ve Seri:IV No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ" yürürlükten kalkmıştır. Şirket hali hazırda Kurumsal Yönetim İlkelerini benimsemiş olup, ilkelere ilişkin düzenlemeleri yakından takip etmekte, ilkelere uyum konusunda azami özen göstermekte ve kurumsal yönetim ilkeleri uyum derecesini artırmak adına gerekli iyileştirmeleri yapmaktadır.

Şirket, Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. (SAHA)'den kurumsal yönetim derecelendirmesi hizmeti almakta olup, 2014 yılı içerisinde SAHA tarafından yapılan gözden geçirme kapsamında İş GYO'nun kurumsal yönetim notu "9,09" olarak revize edilmiştir. Şirket'in, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 9,10, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 9,76, Menfaat Sahipleri 8,44, Yönetim Kurulu 8,89 şeklindedir.

İş GYO'nun kurumsal yönetim notu, kurumsal yönetim ilkelerine verdiği önem, bunu sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmekteki istekliliği ve bu doğrultuda gerçekleştirmiş olduğu iyileştirmelerin sonucu olarak şekillenmiştir.

Şirket, revize edilen kurumsal yönetim notu ile 28.12.2012 tarihinde dahil edildiği "BİST Kurumsal Yönetim Endeksi"nde işlem görmeye devam etmektedir.

Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkeleri kapsamındaki uygulamalarına raporun "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu" adlı bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

Denetim Grubu Faaliyetleri

Denetim Grup Başkanlığı, Şirket'in her departmanının iş süreçleri ve faaliyetleri hakkında izleme ve inceleme çalışmalarını yürütmekte; bu incelemelere bağlı olarak değerlendirme yapmakta ve gerekli gördüğünde öneri sunmaktadır. Bağımsız ve tarafsız şekilde yürütülen ilgili izleme ve inceleme faaliyetleri gerçekleştirilirken Şirket'te denetim kültürünün oluşturulması, iç kontrol, risk yönetimi ve kurumsal yönetim sistemlerinin etkinliğinin ve verimliliğinin değerlendirilmesi de hedeflenmektedir.

Kasım 2008'de kurulan İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü, Şirket'in diğer birimlerinden bağımsız ve ayrı bir birim olarak yapılandırılmış ve Haziran 2012'den itibaren Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışmaya başlamıştır. Aralık 2012'de ise Şirket'in genelinde yapılan organizasyon yapısı değişikliği ile İç Denetim ve İç Kontrol yapıları ayrılmış ve İç Kontrol bölümünün, Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum, Risk Yönetimi ve İç Kontrol Grup Başkanlığı bünyesine katılarak faaliyetlerini Genel Müdürlüğe bağlı olarak sürdürmesine karar verilmiştir. İç Denetim faaliyetlerinin ise Denetim Grup Başkanlığı adı altında Yönetim Kurulu'na bağlı olarak devam etmesi kararlaştırılmıştır.

Denetim Grup Başkanlığı, 2014 yılında öncelikle Şirket'in tüm faaliyetlerinin tabi olduğu yasal mevzuata uyumunun denetimi ve bu bağlamda mevzuat takip denetimi, yine aynı şekilde yapılan tüm işlemlerin Yönetim Kurulu tarafından alınan kararlara, dahili düzenlemelere ve yönetmeliklere uygunluğunun kontrolünü gerçekleştirmiştir. Bunun dışında, Proje Geliştirme, Fizibiliteler, Gayrimenkul Yatırımları Koordinasyonu Grup Başkanlığı ile Proje ve İnşaat Yönetimi Koordinasyonu Grup Başkanlığı süreçleri ve çalışmaları denetim kapsamına alınmıştır. Ayrıca, devam etmekte olan projelerimizde İş Sağlığı ve Güvenliğine yönelik denetim faaliyetleri yürütülmüştür.

Bunun yanında, İş GYO'nun halen geliştirme çalışmalarını yürüttüğü projelerle ilgili fizibilitelerin gözden geçirilmesi, vergisel ve diğer yasal yükümlülüklerle uyumun kontrolü ve Şirket tarafından imzalanacak sözleşmelerin incelenmesi, üst yönetime ve ana ortağa yapılan raporlamaların değerlendirilip denetlenmesi de yine 2014 yılında yürütülen diğer denetim faaliyetleri arasındadır.

Denetim

tarafsız

Denetim Grup Başkanlığı faaliyetleri ile İş GYO'da denetim kültürünün oluşturulması, iç kontrol, risk yönetimi ve kurumsal yönetim sistemlerinin etkinliğinin ve verimliliğinin değerlendirilmesi hedeflenmektedir.

Şirket'in risk yönetimi faaliyetleri, 2005 yılından itibaren Risk Yönetimi Birimi tarafından yürütülmektedir. Söz konusu Birim, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda Şirket üst yönetimine raporlama yapmaktadır.

Üçer aylık periyotlarda kapsamlı "Şirket Risk Raporu" hazırlanmakta ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu üyelerinin bilgisine sunulmaktadır. Söz konusu raporda, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör içindeki konumu ve temel finansal göstergeleri, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik temel riskler bazında analiz ve değerlendirme sonuçları ile temel operasyonel risk türlerinden faaliyet ortamı riski hakkında detaylı bilgi verilmekte, böylece Yönetim Kurulu'nun Şirket'in faaliyetleriyle bütünleşik riskleri hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

Ayrıca, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. maddesi uyarınca risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularında Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar değerlendirilmiştir. Bu kapsamda iki aylık periyotlarla "Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır.

Değişen ve gelişen piyasa koşulları ve Şirket faaliyetleri paralelinde Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin yer aldığı "Şirket Risk Kataloğu" güncellenmekte, yeni risk türleri tanımlanmakta, potansiyel riskler belirlenmekte ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar yıl sonu itibarıyla, toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %95'ini oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlarla bütünleşik başlıca risk faaliyet ortamı

riskidir. Bu kapsamda riskler, Şirket faaliyetlerini etkileyebilecek mevzuat/uygulama değişiklikleri, sektördeki arz talep durumu gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

31.12.2014 tarihi itibarıyla, para ve sermaye piyasası yatırımları toplam portföy değerinin %5'ini oluşturmaktadır. Bu yatırımlarla bütünleşik risk piyasa riski olup; faiz, kur, hisse senedi fiyatlarında meydana gelebilecek değişimler sonucu oluşan zarar ihtimalini ifade etmektedir. Para ve sermaye piyasası araçları ile Şirket'in döviz pozisyonuna ilişkin piyasa riski, yönetimin belirlediği yöntem ve esaslar dahilinde düzenli olarak analiz edilmekte, izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

Kredi riski, genel olarak Şirket'in taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmelerde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Şirket'in karşılaştığı durumu ifade etmektedir. Şirket'in taraf olduğu işlemlere ilişkin olası kredi riskini en aza indirmek için Şirket içi düzenlemelere uyulmaktadır.

Likidite riski, Şirket'in nakit akışındaki dengesizlik neticesinde, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip olmaması nedeniyle maruz kalabileceği zarar ihtimalidir. Şirket, projelere yönlendirmediği nakit kaynaklarını, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak şekilde para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmekte, miktar ve vade uyumunu gözetmektedir. Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansman ihtiyaçları, düzenli olarak hazırlanan nakit projeksiyonları çerçevesinde tespit edilmekte; Şirket gelirleri ile proje finansman harcamaları arasında gerek vade gerekse döviz cinsi ve tutarı açısından ilişki yakından takip edilmekte ve Şirket'in nakit durumu ve finansman stratejileri buna göre şekillendirilmektedir. Şirket'in likidite

durumu, yönetimin belirlediği yöntem ve limitler dahilinde düzenli olarak analiz edilmekte, izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

İç Kontrol

Şirket'in iç kontrol sistemi; Şirket'in faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. İç kontrol faaliyetlerinden sorumlu olan Birim çalışmalarını, Şirket'in İç Kontrol Biriminin kuruluş ve işleyişini, iç kontrol faaliyetlerini, İç Kontrol Biriminde görevlendirilen kişilerin görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenleyen "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İç Kontrol Birimi Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik" çerçevesinde yürütmektedir.

Şirket bünyesinde oluşturulan iç kontrol sisteminde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiş olup, bu kapsamda şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskleri en aza indirmek ve elimine etmek üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç kontrol faaliyetinin temelini oluşturmaktadır. Birim üç ve altı aylık dönemler itibarıyla Yönetim Kurulu'na raporlama yapmaktadır.

Risk Yönetimi

etkin

Risk Yönetimi Birimi, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesini hedeflemektedir.

İnsan Kaynakları

İş GYO, ortak değerlere sahip olduğu insan kaynağının Şirket'e katılımını ve rekabet avantajı yaratmaya yönelik gerekli eğitim, gelişim ve yetiştirme faaliyetlerinin gerçekleştirilmesini, kurum kültürü olarak benimsemiştir.

İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğümüz proaktif ve yenilikçi bir bakış açısıyla Şirket'in stratejik kararlarında etkin olma bilinciyle diğer gruplar ile işbirliği içinde, iletişime açık çalışma biçimi sistematiği oluşturmuştur.

Şirket bünyesinde; seçme ve yerleştirme, performans yönetimi, kariyer planlama, ücret ve yan haklar yönetimi, eğitim, geliştirme ve çalışanlar ile iletişim gibi insan kaynakları uygulamalarını yürütmektedir. Verimliliği artırmak ve iş yaşamının niteliğini yükseltmek amaçları doğrultusunda çalışmalarına yön veren İş GYO; nitelikli, kurum kültürü ve değerleriyle uyumlu, alanında uzman, gelişime açık, potansiyeli yüksek adaylar arasından "doğru kişinin doğru işe yerleştirilmesi" prensibi çerçevesinde seçme ve yerleştirme faaliyetlerini sürdürmektedir.

Kendi işine değer katmayı hedefleyen çalışanlarımız İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğünün desteğini yanlarına alarak, yöneticileri ile birlikte kendilerini konumlandırır, geliştirir ve kariyer hedeflerini yönetirler. Bu kapsamda Şirket için "Her Çalışanımız Geleceğin Lideri"dir.

İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü'nün ana hedefi, Şirket faaliyetlerinin en verimli şekilde gerçekleşmesini sağlayacak kalitede insan gücünün işe alınması ve başarıyı devamlı kılmak için çalışanların motivasyonunun sağlanması, mali ve sosyal haklarının devamlı olarak iyileştirilmesi, adil ve profesyonel bir çalışma ortamının yaratılması ve çalışanın eğitim ihtiyaçlarının tespit edilmesidir.

Şirket'in insan kaynakları politikasında belirlenen hedef ve stratejiler doğrultusunda; Şirket ile ortak değerleri paylaşan insan kaynağının seçilip, rekabet avantajı yaratmaya yönelik gerekli eğitim, gelişim ve yetiştirme faaliyetlerinin gerçekleştirilmesini sağlayarak ortak bir kurum kültürü oluşturmak amaçlanmaktadır.

İşe alım koşulları, kariyer yönlendirme ve yükselme koşulları, parasal düzenlemeler ve sosyal yardımlar gibi konular Şirket İnsan Kaynakları Yönetmeliği'nde detaylı ve açık bir şekilde çalışanların bilgisine sunulmaktadır. Çalışanlar ile ilgili alınan tüm kararlar, söz konusu yönetmelik çerçevesinde İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü bünyesinde yürütülmektedir.

Çalışanların görev tanımları iş analizleri sonucunda oluşturulmuştur. Çalışan sayıları ise; birimlerin iş yükü ve Şirket Grup Başkanlıklarının talepleri doğrultusunda görev dağılımı ile belirlenmiştir. Çalışanlardan performans odaklı yönetim anlayışını benimsemeleri ve bireysel katılımlarının müşterilere ve hissedarlara katkı sağlayacağını fark etmeleri beklenmektedir. Bu nedenle; Şirket Performans Değerleme kriterleri ve çıktı sonuçları çalışanlar ile paylaşılmaktadır. Kendi işine değer katmayı hedefleyen çalışanlar İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü'nün desteğini yanlarına alarak, yöneticileri ile birlikte kendilerini konumlandırmakta, geliştirmekte ve kariyer hedeflerini yönetmektedirler.

Çalışan

69

Her çalışanını geleceğin lideri olarak gören İş GYO'da, 2014 yıl sonu itibarıyla toplam 69 kişi çalışmaktadır.

Doğru Kişinin Doğru İşe Yerleştirilmesi...

Her çalışanını geleceğin lideri olarak gören İş GYO'da, işe alım faaliyetleri İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

İş GYO'da Eğitim ve Gelişim

Eğitim ihtiyaçlarına göre planlanan eğitimlerle, Şirket çalışanlarının bilgi, beceri ve tutumlarında değişiklikler, kariyer ilerlemeleri, motivasyon ve iş memnuniyeti amaçlanmaktadır. Önceliğimiz tüm Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği çerçevesinde eğitime katılmalarını sağlamaktır. 2014 yılında 36 çalışmamız 27 farklı mesleki eğitime katılmış, ayrıca tüm çalışanlarımıza İş Sağlığı ve Güvenliği ve Disc Kişilik Envanteri eğitimleri verilmiştir. 2014 yılında "Biz Bize Sohbetler" adı altında alanında uzman konukların katılımı ile Şirket içi sohbet toplantıları düzenlenmeye başlamıştır.

Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

Şirket çalışanlarına 2 aylık deneme süresinin dolması itibarı ile kendilerinin Bireysel Emeklilik sistemine dahil olması durumunda işveren katkısı sağlanmakta olup; tüm çalışanlara kurumsal sağlık sigortası yapılmaktadır. Ayrıca tüm çalışanlara günlük yemek katkısı verilmekte ve ulaşım için servis imkanı tanınmaktadır. Bunların dışında mimar, mühendis ve avukat çalışanlarımızın bağlı oldukları oda aidatları İş GYO tarafından karşılanmaktadır.

Organizasyon Yapımız

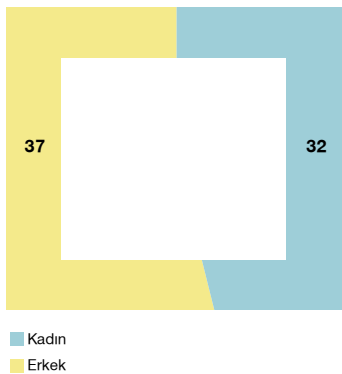
İş GYO'nun organizasyon yapısı bünyesinde yer alan Grup Başkanlıkları ve Koordinatörlükler aşağıda belirtilmiştir;

- Proje ve İnşaat Yönetimi Koordinasyonu Grup Başkanlığı
- Proje Geliştirme ve Fizibilite ve Gayrimenkul Yatırımları Koordinasyonu Grup Başkanlığı

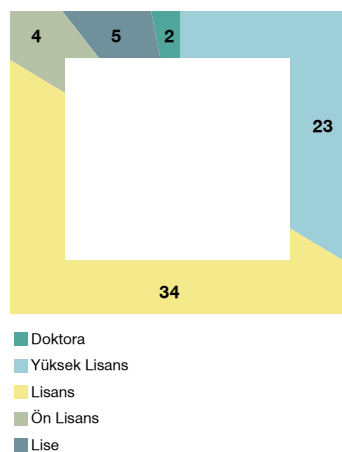
- Mali ve İdari İşler Grup Başkanlığı
- Hukuk Müşavirliği ve İnsan Kaynakları ve Eğitim Grup Başkanlığı
- Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum, Risk Yönetimi ve İç Kontrol Grup Başkanlığı
- Finansal Yönetim Grup Başkanlığı
- Kurumsal İletişim, Satış, Kiralama ve Pazarlama Grup Başkanlığı
- Denetim Grup Başkanlığı

Çalışanların şirket içerisinde tecrübe ortalaması 6 yıldır. Yönetici ihtiyacı kurum içinden karşılanmaktadır. 2014 yılında 6 çalışan terfi ettirilmiştir.

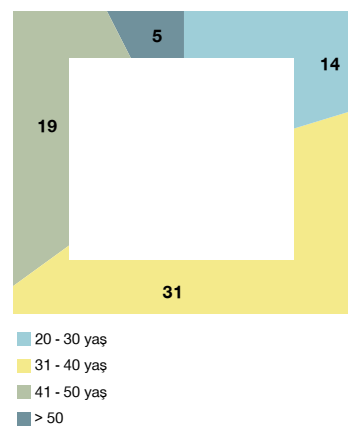
Çalışan Sayısı



Eğitim Durumuna Göre Dağılım



Yaşa Göre Dağılım



Kurumsal Sosyal Sorumluluk

İş GYO, ana hedeflerinden biri olan hissedarlarına yüksek getiri kazandırma yolunda ilerlerken kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde toplumsal hayata ve çevreye katkıda bulunmak üzere de çeşitli faaliyetler gerçekleştirmektedir.

Bu doğrultuda yürütülen sektörel çalışmaların yanı sıra birçok sanat ve spor etkinliğine de destek olmaktadır. Gerek genç neslin sektörel deneyim edinmesi gerekse sosyal açıdan zenginleşmesine yönelik olarak gerçekleştirilen faaliyetler, temelinde insanı barındıran şirket misyonumuz ile de örtüşmektedir.

Çağdaş insan ve kentlere yakışan mekânlar oluşturma misyonunun yanı sıra her alanda sürdürülebilir gelişmenin önemli olduğu inancını taşıyan İş GYO 2014 yılında da; sektörel gelişime, toplumsal dayanışmaya, sanata ve spora destek vermeyi sürdürmüştür.

İş GYO, Türkiye Futbol Federasyonu Kadınlar 1. Ligi'nde yarışan ve Türkiye Şampiyonası'nda yer almayı başaran Konak Belediyesi Gençlik Spor Kulübü Bayan Futbol Takımı'na 2014-2015 sezonunda göğüs reklamı sponsoru olmuştur. Sporun kadın-erkek, genç-yaşlı ayrımı yapılmaksızın toplumun tüm kesimlerinde yaygınlaşmasında katılımcı bir rol almak amacıyla takımın 2011-2012, 2012-2013, 2014-2015 sezonları boyunca sponsorluğu üstlenilmiştir. Konak Belediyesi Bayan Futbol Takımı Kadınlar Futbol 1. Ligi'nde Türkiye şampiyonu olarak UEFA Kadınlar Şampiyonlar Ligi'nde ülkemizi temsil etme hakkını kazanmıştır.

İş GYO, 28 Nisan 2014 tarihleri arasında Gündoğdu Rotary tarafından düzenlenen Bölge Konferansı organizasyonuna sponsor olarak destek vermiştir. Bunun yanı sıra 10-13 Nisan 2014 tarihleri arasında Söke Rotary tarafından gerçekleştirilen Bölge Asamblesine destek vermiştir. Rotary Kulübü'nün emekleriyle gerçekleştirilen etkinlik çerçevesinde gerek bireysel gelişim gerekse ülke sorunları üzerine farklı konularda seminerler düzenlenmiştir.

İş GYO bunların yanı sıra portföyünde bulunan alışveriş merkezlerinde kamu yararına faaliyet gösteren derneklere ve vakıflara ücretsiz olarak stand açma, tanıtım yapma olanağı sunmakta ve bu konuda gerekli olan her türlü işbirliğini yapmaktadır.

Şirket; eğitim, sağlık, kültür, hukuk, sanat, bilimsel araştırma, çevre koruma, spor gibi sosyal sorumluluk kapsamına giren konularla ilgili projelere karşılıksız destek olmaktadır. Yaklaşımlarını, değerlerini ve politikasını istikrarlı bir biçimde kurumsal sosyal sorumluluk çerçevesinde şekillendirecek olan Şirket bu yöndeki çalışmalarına ve desteklerine önümüzdeki dönemlerde de devam edecektir.

İş GYO, tüm faaliyetlerinde yasalara ve çevresel değerlere uyumlu, sosyal sorumluluk konusunda özenli hareket etmektedir. 2014 yılında çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

Bağış Politikası

Şirket, sosyal sorumluluk kapsamında ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen usul ve esaslar dahilinde bağışta bulunabilmektedir. Şirket 2014 yılı içerisinde bağışta bulunmamıştır. Şirket'in kamuya açıklanmış bağış politikası aşağıda sunulmuştur.

Şirket, sosyal sorumluluk kapsamında ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen usul ve esaslar dahilinde bağışta bulunabilir.

Şirket'in sosyal sorumluluğunu yerine getirme konusundaki hassasiyetinin kamuoyundaki algılanmasına olumlu yönde katkı sağlanması amacıyla; maddi ya da gayri maddi yarar sağlaması şartı aranmaksızın;

- eğitim, sağlık, kültür, hukuk, sanat, bilimsel araştırma, çevreyi koruma, spor ve benzeri sosyal konular veya
- ülkede veya ülke dışında meydana gelen doğal afetler ile ilgili olarak bağış yapılabilir.

Sürdürülebilir Gelişme

destek

Çağdaş insan ve kentlere yakışan mekânlar oluşturma misyonunun yanı sıra her alanda sürdürülebilir gelişmenin önemli olduğu inancını taşıyan İş GYO 2014 yılında da; sektörel gelişime, toplumsal dayanışmaya, sanata ve spora destek vermeyi sürdürmüştür.

Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar

İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Açıklama

İş GYO'nun ana ortağı T. İş Bankası A.Ş. ve grup şirketleri ile diğer ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler ticari faaliyetleri kapsamında yürütülen olağan işlemler olup, taraf olduğumuz işlemler ağırlıklı olarak;

- kiralama faaliyetlerimiz ve bu kapsamda oluşan gelir, gider ve alacak hesaplamaları,
- ticari faaliyetlerin sürdürülmesi kapsamında kredi kullanılması, ipotek ve teminat işlemleri,
- sigorta ve işletmecilik faaliyetleri kapsamında alınan hizmetler ile bankacılık hizmetleri,
- diğer mal ve hizmet alımları şeklindedir.

İş GYO'nun faaliyet konusu içerisinde önemli ölçüde yer alan kiralama faaliyetleri kapsamında ilişkili taraflardan 2014 yılı içerisinde elde edilen kira geliri 49.087.383 TL'dir. 31 Aralık 2014 tarihli raporlama dönemi sonu itibarıyla İş GYO'nun T. İş Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarında 68.768.935 TL tutarında nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır. İş GYO, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 6.305.382 TL tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca İş GYO'nun bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 161.500.000 ABD doları ve 250.000.000 TL bedelle 1. dereceden ipotek tesis ettirmiştir. Dönem sonu itibarıyla İş GYO'nun hesaplarında, T. İş Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğumuz kredi nedeniyle 272.270.358 TL tutarında finansal borcu bulunmaktadır. Ayrıca İş GYO'nun 2014 yılı içerisinde ihraç etmiş olduğu tahvillerin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, 13.881.331 TL tutarındaki kısmı T. İş Bankası A.Ş. ve diğer grup şirketlerinde bulunmaktadır.

Bu kapsamda İş GYO'nun 2014 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara faaliyet raporunun içeriğinde de bulunan finansal tablolara ilişkin 24 nolu "İlişkili Taraf Açıklamaları" başlıklı dipnotta da yer verilmiştir.

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199. Maddesi kapsamında hazırlanan Bağlı Şirket Raporu'nun sonuç bölümünde;

"Şirketimizin, ana ortağımız T. İş Bankası A.Ş. ve grup şirketleri arasında 2014 yılı içerisinde yapılan tüm işlemler olağan ticari faaliyetlerimizin gerektirdiği işlemler olup, emsallerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda bahse konu işlemlerin yapıldığı anda her bir işlemin yapılmasına uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Bu nedenle Şirket'i zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır" denilmektedir.

Yıl İçerisinde Şirket Aleyhine Açılan Davalara İlişkin Açıklama

Yıl içerisinde Şirket aleyhine açılmış ve Şirket'in mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklama

Yıl içerisinde, Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında herhangi bir idari yahut adli yaptırımın uygulanması söz konusu olmamıştır.

Şirketler Topluluğu ile Gerçekleştirilen Hukuki İşlemlere İlişkin Açıklama

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Türkiye İş Bankası şirketler topluluğuna bağlı bir şirkettir. Her iki şirket de halka açık ve borsada işlem gören şirketler olduğundan denetime tabidir. T. İş Bankası A.Ş. hem Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından hem de Sermaye Piyasası Kurulu tarafından denetlenmektedir. İş GYO da, aynı şekilde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından denetime tabidir. Dolayısıyla her iki şirketin aksiyonları ve faaliyetleri hukuka uygundur. Halihazırda kanunlar hakim şirketin veya ona bağlı şirketin yararına karar alınmasına engel olmaktadır. Bu sebeple başka bir önlem alma ihtiyacı doğmamıştır. Ayrıca, önlem alma ihtiyacı duyulmadığından Şirket herhangi bir zarara da uğramamıştır.

İmtiyazlı Bir Şekilde Şirket Bilgilerine Erişme İmkânı Olan Kişilerin Gerçekleştirdiği İşlemlere İlişkin Açıklama

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınları dışında imtiyazlı bir şekilde şirket bilgilerine ulaşma imkânı olan kişilerin, kendileri adına Şirket'in faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında Genel Kurul'da bilgi verilmesini teminen gündeme eklemek üzere yönetim kurulunu bilgilendirdiği herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Dönem İçinde Yapılan Değişiklikler

Sermaye Piyasası Kurulu yıl içerisinde III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"i yayımlamış, söz konusu Tebliğ 23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Yeni düzenleme ile altyapı gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar GYO Tebliği'nin içinde yeniden düzenlenmiştir. (Seri:VI, No:24 sayılı Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği yürürlükten kaldırılmıştır.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne (Seri:III, No:48.1) www.spk.gov.tr adresinden erişilebilir.

Kurumsal Yönetim Tebliği ile Getirilen Değişiklikler

Sermaye Piyasası Kurulu, yıl içerisinde Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'ni yayımlamış, söz konusu Tebliğ 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Tebliğ ile temel olarak;

- Kurumsal yönetim ilkeleri Sermaye Piyasası Kanunu'nun ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun yayımlanması sebebiyle, anılan Kanunlarda yer verilen hükümler çerçevesinde revize edilmiştir.
- Daha önce SPK'nın farklı düzenlemelerinde yer alan ilişkili taraf işlemleri ile teminat, rehin, ipotek ve kefaletlere ilişkin esaslar Kurumsal Yönetim Tebliği içerisinde yeniden düzenlenmiştir.
- Seri:IV, No:41 Tebliği'nde düzenlenen "Pay sahipleri ile ilişkiler birimi" başlıklı madde; Tebliğ'de "Yatırımcı ilişkileri bölümü" olarak revize edilmiş, söz konusu maddeye bu bölümün ortaklık genel müdürü veya genel müdür yardımcısına ya da muadili diğer idari sorumluluğu bulunan yöneticilerden birine doğrudan bağlı olarak çalışması ve yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunması düzenlenmiştir. İlaveten, söz konusu yöneticinin Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak görevlendirilmesi gerekmektedir.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun

"6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun"u 28.11.2013 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanmış yayım tarihinden altı ay sonra 28.05.2014 tarihinde, Ön Ödemeli Konut Satışlarına İlişkin Yönetmelik ise 27.11.2014 tarihinde yayınlanarak yürürlüğe girmişlerdir.

Yeni mevzuat, gerek ön ödemeli satışlara başlama zamanı gerekse ön ödemeli satışlar kapsamında düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri çerçevesinde ünite satışı yapan GYO'ları etkilemektedir.

6502 sayılı Yeni Tüketicinin Korunması Kanunu'nda, her ne kadar 4077 sayılı önceki Kanun'da da bulunan bazı hükümlere paralel düzenlemelere yer verilmiş olduğu görülse de Ön Ödemeli Konut Satışlarına İlişkin Yönetmelik'te Sözleşmeden Cayma ve Dönme Haklarına, Teslim Süresi ve Teminat'a ilişkin hükümlerde köklü değişiklikler yapılmıştır. Bunun yanı sıra yine sektörü derinden etkileyecek bir diğer değişiklikte ön ödemeli konut satışlarına inşaat ruhsatı alınmadan başlanamamasıdır. İlgili departmanlar yönetiminde mevzuata uyum çalışmaları İş GYO nezdinde tamamlanmış olup; yenilikler de yakından takip edilmektedir.

Portföy Bilgileri

Ticari gayrimenkul portföyü ile alanında haklı bir yer edinmiş olan İş GYO'nun en önemli gelir kaynağı portföyünden elde ettiği kiralardır.





İş GYO Portföy Bilgileri

Gayrimenkul portföyünün

- %34'ü ofis,
- %1'i otel,
- %23'ü alışveriş merkezi ve hipermarket,
- %41'i projeler,
- %1'i arsalardan oluşmaktadır.

Ticari Gayrimenkul Portföyü

- İstanbul İş Kuleleri Kompleksi (Kule 2 - Kule 3 - Kule Çarşısı)
- Ankara İş Kulesi
- İstanbul Maslak Ofis Binası
- Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası
- Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası
- Antalya Banka Hizmet Binası
- İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi
- İstanbul Real Hipermarket Binası
- İstanbul Sirkeci Banka Hizmet Binası
- İstanbul Güneşli Operasyon Hizmet Binası
- İstanbul Marmara Park AVM
- Nevşehir Kapadokya Lodge Otel
- Muğla Marmaris Mallmarine Alışveriş Merkezi

Gayrimenkul Projeleri

Devam Eden Projeler

- İzmir Ege Perla Projesi
- İstanbul Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi
- İstanbul Tuzla Karma Proje
- İstanbul Kartal Manzara Adalar Projesi

Tamamlanan Projeler

- İstanbul Tuzla Çınarlı Bahçe Konut Projesi
- İstanbul Taksim Ofis Lamartine Projesi

Planlanan Projeler

- İstanbul Finans Merkezi Projesi
- İstanbul Topkapı Projesi

Arsalar

- İstanbul Üsküdar arsası (32.081 m²)
- İstanbul Levent'te İş Kuleleri önündeki arsa (7.613 m²)

İstanbul İş Kuleleri Kompleksi (Kule-2, Kule-3, Kule Çarşısı)



İstanbul'un merkezi yerleşim alanlarından Levent'te bulunan İş Kuleleri, Mecidiyeköy-Maslak güzergahında yer alan iki ofis kulesi ve alışveriş merkezinden oluşan bir komplekstir.

27'si kiralanabilir olmak üzere toplam 34 kattan oluşan ofis kuleleri, aynı zamanda içinde 48 bağımsız bölümü barındıran Kule Çarşı Alışveriş Merkezi ile İstanbul'un önemli noktalarından biri olmuştur.

Sağlam altyapısı, yüksek teknolojisi ve özgün mimarisi İş Kuleleri'nin farkını ortaya çıkartmaktadır. Bunun yanı sıra çevre dostu bina olmasıyla kompleks, geleceğe yönelik sürdürülebilir bir miras olma özelliği taşımaktadır.

Ulaşım kolaylığı açısından da tercih edilen İş Kuleleri, finansal açıdan güçlü, yerli ve yabancı seçkin firmaların gözdesi olmuştur. Kompleksin içinde yer alan bağımsız bölümler ortalama 5 yıl süre ile kiraya verilmiştir.

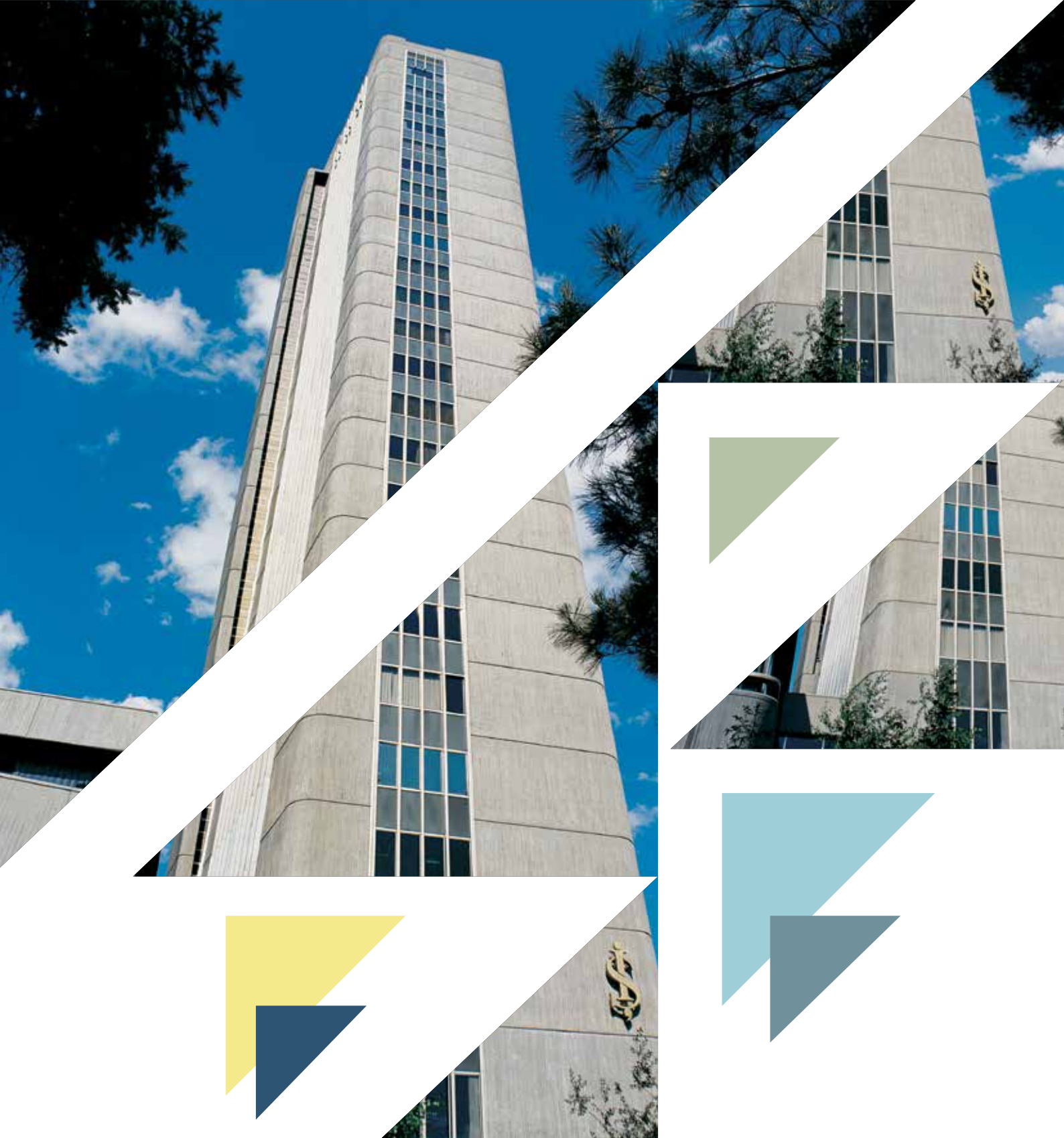
İş Kuleleri Kompleksi, Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşı'nın dışında 52 katlı Türkiye İş Bankası Genel Müdürlük Binası, İş Sanat Kültür Merkezi'nin 800 kişilik oditoryumu, sanat galerisi ve 479 araç kapasiteli otoparkı bulunmaktadır.

<u>Lokasyon</u> İstanbul İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 4. Levent Senti	<u>Brüt Alan</u> 80.124 m²	<u>Portföye Giriş Tarihi</u> 1999
<u>Ekspertiz Değeri (TL)</u> 600.000.000	<u>2014 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL)</u> 38.422.307	<u>Kira Gelirinin Toplam Kira Gelirlerine Oranı</u> %36,4

İstanbul Levent'te İş Kuleleri Önündeki Arsa

<u>Lokasyon</u> İstanbul 4. Levent, İş Kuleleri Önü	<u>Alan</u> 7.613 m²	<u>Portföye Giriş Tarihi</u> 1999	<u>Ekspertiz Değeri (TL)</u> 3.806.500
---	---	---	--

Ankara İş Kulesi



Kule, estetiğiyle modern mimarinin önemli örneklerinden biri olmuştur.

Ülkemiz mimarisinin modern yapılara geçişinde önemli bir yere sahip olan Ankara İş Kulesi toplam 3 blok ve 29 kattan oluşmaktadır.

İnşa edildiği dönemde Türkiye'nin en yüksek binası unvanına sahip olan Ankara İş Kulesi, işlevselliğinin yanı sıra estetiğiyle de ön plana çıkmaktadır. 1975-1999 yılları arasındaki 24 yıl boyunca Türkiye İş Bankası Genel Müdürlük Binası olarak bilinen İş Kulesi'nde bugün BDDK ve Türkiye İş Bankası yer almaktadır.

Lokasyon

Ankara

Ankara İli, Çankaya İlçesi,
Kavaklıdere Senti

Brüt Alan

26.488 m²

Portföye Giriş Tarihi

1999

Ekspertiz Değeri
(TL)

107.300.000

2014 Kira Geliri (KDV Hariç)
(TL)

8.712.263

Kira Gelirinin Toplam Kira
Gelirlerine Oranı

%8,3

İstanbul Maslak Ofis Binası



Bina farklı alanlarda hizmet veren çok sayıda şirketin yer aldığı merkezi bir konumdadır.

İstanbul'da finans ve ticaret dünyasının kalbi sayılan Levent-Maslak hattında yer alan Maslak Ofis Binası 12 kattan oluşurken, bina bulunduğu konum itibarıyla ulaşım avantajı ve ticari potansiyeli ile şirketler tarafından tercih edilmektedir. OMW Petrol Ofisi A.Ş. ve Türkiye İş Bankası, Maslak Ofis Binası'nın kiracılarındandır.

Lokasyon

İstanbul

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi

Brüt Alan

12.904 m²

Portföye Giriş Tarihi

2001

Ekspertiz Değeri
(TL)

82.248.600

2014 Kira Geliri (KDV Hariç)
(TL)

4.162.855

Kira Gelirinin Toplam Kira
Gelirlerine Oranı

%3,9

Ankara Ulus Banka Hizmet Binası



Bina erken Cumhuriyet döneminin mimari estetik anlayışıyla inşa edilmiştir.

Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin 2. Genel Müdürlük Binası olarak hizmet vermesinin yanı sıra mimarisi, tarihi ve konumu itibarıyla da yüksek bir ticari değere sahip olan Ulus Banka Hizmet Binası, Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye 15 yıl süre ile kiralanmıştır.

Lokasyon

Ankara

Ankara İli, Altındağ İlçesi, Ulus Senti

Brüt Alan

6.194 m²

Portföye Giriş Tarihi

2004

Ekspertiz Değeri
(TL)

31.590.000

2014 Kira Geliri (KDV Hariç)
(TL)

3.727.983

Kira Gelirinin Toplam Kira
Gelirlerine Oranı

%3,5

Ankara Kızılay Banka Hizmet Binası



Bina, Ankara'nın en kalabalık bölgesinde yer alarak yoğun talepleri karşılamaktadır.

Ankara'nın ticaret merkezi Kızılay semtinde konumlanan, ticari gelişimi açık, merkezi bölgede bulunan Kızılay Banka Hizmet Binası Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından 15 yıl süreyle kiralanmıştır.

Lokasyon

Ankara

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Senti

Brüt Alan

5.175 m²

Portföye Giriş Tarihi

2004

Ekspertiz Değeri
(TL)

29.500.000

2014 Kira Geliri (KDV Hariç)
(TL)

3.139.416

Kira Gelirinin Toplam Kira
Gelirlerine Oranı

%3,0

Antalya Banka Hizmet Binası



Bina, Akdeniz Bölgesi'ndeki ticari faaliyetlerin odağında yer almaktadır.

Önemli turizm kentlerimizden Antalya'da bulunan Banka Hizmet binası, gerek lokasyonu gerek yüksek ticari potansiyeli ile ön plana çıkmaktadır. Bina, Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından 15 yıl boyunca kiralanmıştır.

Lokasyon

Antalya

Antalya İli, Merkez İlçesi

Brüt Alan

3.353 m²

Portföye Giriş Tarihi

2004

Ekspertiz Değeri
(TL)

17.200.000

2014 Kira Geliri (KDV Hariç)
(TL)

1.570.296

Kira Gelirinin Toplam Kira
Gelirlerine Oranı

%1,5



Bina, İstanbul'un en eski ve finansal hareketliliğe sahip bölgesinde konumlanmıştır.

Tarihiyle ön plana çıkan Sirkeci'de bulunan İstanbul Sirkeci Hizmet Binası yüksek ticari değerini muhafaza etmektedir. Bina, Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından 15 yıl boyunca kiralanmıştır.

Lokasyon

İstanbul

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Sirkeci Senti

Brüt Alan

4.170 m²

Portföye Giriş Tarihi

2008

Ekspertiz Değeri
(TL)

37.200.000

2014 Kira Geliri (KDV Hariç)
(TL)

3.380.969

Kira Gelirinin Toplam Kira
Gelirlerine Oranı

%3,2

İstanbul Güneşli Operasyon Hizmet Binası



Bina, İstanbul'un yeni ticaret aksında yer almaktadır.

Şirketlerin özellikle çağrı merkezi ve müşteri hizmetleri alanında hizmet veren birimlerine ev sahipliği yapan yeni iş merkezlerinden Güneşli'de yer alan Operasyon Hizmet Binası Atatürk Havalimanı'na sadece 6 km mesafede bulunmaktadır. Bina, Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından 15 yıl boyunca kiralanmıştır.

Lokasyon

İstanbul

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi,
Halkalı Semt

Brüt Alan

20.805 m²

Portföye Giriş Tarihi

2008

Ekspertiz Değeri
(TL)

46.600.000

2014 Kira Geliri (KDV Hariç)
(TL)

5.768.187

Kira Gelirinin Toplam Kira
Gelirlerine Oranı

%5,5



İstanbul'un Levent semtinde konumlanan Kanyon Alışveriş Merkezi, sadece Türkiye'nin değil, aynı zamanda Avrupa'nın da modern, özgün ve prestijli projeleri arasındadır.

İş GYO ve Eczacıbaşı Topluluğu işbirliğinde hayata geçirilen Kanyon, ev, ofis ve alışveriş merkezinden oluşan başlı başına bir komplekstir.

Açık hava alışveriş merkezi konseptiyle genel alışveriş merkezi algısını farklılaştıran Kanyon Alışveriş Merkezi'nde 9 sinema salonu, spor salonu, sağlık merkezi, barlar, kafeler, restoranlar ve açık-kapalı yüzme havuzu bulunmaktadır. 38.940 m²'lik bir alana sahip, 4 kat ve 130 mağazadan oluşan Kanyon Alışveriş Merkezi'nde; aynı zamanda konut ve ofisler de yer almaktadır.

Ulusal ve uluslararası deprem yönetmeliklerine uygun bir şekilde inşa edilen Kanyon Alışveriş Merkezi, İstanbul'un merkezinde konforu ve modern mimariyi yaşattığı bahçeli, teraslı ve balkonlu evleriyle de bir alışveriş merkezi olmanın ötesinde sıklıkla tercih edilen bir yaşam alanıdır.

2011 yılı ortalarında başlatılan, müşteri konforunu ve memnuniyetini artırmak, kiralanabilir alan kullanımlarında verimliliği ve işlevselliği artırmak hedefleriyle hayata geçirilen V2.0 projesi sayesinde Kanyon'a gelen ziyaretçilerin değişen ve gelişen trendleri belirlenmiş, yeni marka ve konseptlere kapı açılarak, misafirlerin beklentileri büyük bir oranda karşılanmıştır.

V2.0 projesi kapsamında, kira ve reklam gelirlerinde yaşanan artışa paralel olarak Kanyon gayrimenkul değerini yükseltmiş, "Şehirli Yaşam Merkezi" konumlanması ile yeme-içme-eğlenme haricinde, alışverişte de öncelikli tercih sebebi olarak, sektördeki lider konumunu devam ettirmiştir.

<p>Lokasyon</p> <hr/> <p>İstanbul</p> <p>İstanbul İli, Şişli İlçesi, Levent Senti</p>	<p>Brüt Alan*</p> <hr/> <p>38.940 m²</p>	<p>Portföye Giriş Tarihi</p> <hr/> <p>2006</p>
<p>Ekspertiz Değeri (TL)</p> <hr/> <p>390.000.000</p>	<p>2014 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL)</p> <hr/> <p>27.569.923</p>	<p>Kira Gelirinin Toplam Kira Gelirlerine Oranı</p> <hr/> <p>%26,1</p>

* Alışveriş merkezinde İş GYO'nun hak sahibi olduğu alan 18.853 m² olup, ekspertiz değeri ve kira gelirleri bahsi geçen metrekare üzerinden hesaplanmaktadır.

Muğla Marmaris Mallmarine Alışveriş Merkezi



Mallmarine AVM, konumu ve mağaza çeşitliliğiyle bir çekim merkezine dönüşmüştür.

Mallmarine Alışveriş Merkezi ülkemiz turizmde önemli bir yere sahip olan Marmaris ilçesinde kurulmuş çağdaş ilk alışveriş merkezidir. Mallmarine Alışveriş Merkezi 30 bağımsız bölümüyle yerli turistlerin yanı sıra yurtdışından gelen yabancı turistlerin de uğrak yeri olmuştur.

Lokasyon

Muğla

Muğla İli, Marmaris İlçesi,
Kemeraltı Mahallesi, Atatürk
Caddesi

Brüt Alan

3.172 m²

Portföye Giriş Tarihi

2001

Ekspertiz Değeri
(TL)

10.142.650

2014 Kira Geliri (KDV Hariç)
(TL)

552.279

Kira Gelirinin Toplam Kira
Gelirlerine Oranı

%0,5

Istanbul Marmara Park AVM



İstanbul Esenyurt'ta bulunan Marmara Park, Avrupa'nın en büyük AVM'leri arasında yer almaktadır.

Türkiye'de ilk defa galaksi temasının uygulandığı ve yatırım hacmi 220 milyon Euro olan Marmara Park Alışveriş Merkezi, yaklaşık 74.000 m² brüt kiralanabilir alanı ve ortalama 4.000 araç kapasiteli otoparkı ile Ekim 2012'de hizmete açılmıştır.

İstanbul Marmara Park AVM, 250'den fazla mağaza, dev hipermarket, yapı marketi, büyük elektronik mağazası, sinema ve eğlence parkı ile müşterilerine geniş seçenekler, sayısız ürünler ve sınırsız bir eğlence sunmaktadır.

Lokasyon

İstanbul

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi

Brüt Arsa Alanı

62.343,7 m²

Ekspertiz Değeri
(TL)

106.600.000

2014 Üst Hakkı Geliri
(KDV Hariç) (TL)

10.871.897

İstanbul Real Hipermarket Binası



İstanbul Esenyurt'ta bulunan Real Hipermarket Binası, 2007 yılında hizmete girmiştir.

İş GYO tarafından farklı ve önemli rezidans projelerine ev sahipliği yapan Esenyurt'ta hayata geçirilen ve 53.479 m²'lik kapalı alana sahip olan Real Hipermarket Binası, bir yandan rahat ve konforlu alışverişi sahip olduğu 6 metrelik geniş koridorları, 8 metrelik yüksek tavanı ile müşterilerine sunarken, 40 binden fazla gıda ve gıda dışı ürünü de bünyesinde barındırmaktadır.

SB Warenhaus Holding GmbH'nin Türkiye'deki kuruluşu olan Real, perakende sektöründe hizmet vermekte olup, Metro Grup bünyesinde yer almaktadır.

Lokasyon

İstanbul

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi,
Yakuplu Mahallesi

Kapalı Alan

53.479 m²

Açılış Tarihi

2007

Ekspertiz Değeri
(TL)

81.000.000

2014 Kira Geliri (KDV Hariç)
(TL)

5.676.044

Kira Gelirinin Toplam Kira
Gelirlerine Oranı

%5,4

Nevşehir Kapadokya Lodge Otel



Tarihi ve coğrafi güzellikleri bir arada bulunduran Nevşehir’de bulunan Kapadokya Lodge Otel, konuklarına benzersiz bir tatil keyfi yaşatmaktadır.

İşletme ve hizmetteki kalitesinin yanı sıra 291 yatak kapasitesi ve 146 odasıyla konuklarına ayrıcalıklı ve konforlu bir konaklama imkanı sunan Kapadokya Lodge Otel, turizmin kavşak noktalarından Kapadokya’da yer alırken İç Anadolu Bölgesi’nin coğrafi yapısını ve tarihi dokusunu taşıyan mimarisi ile de dikkat çekmektedir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.’ye kiralanın dört yıldızlı Kapadokya Lodge Otel, açık ve kapalı iki restoranı, basketbol, voleybol, kuvars kumlu kortta tenis, mini futbol, bilardo, masa tenisi, yüzme havuzları ve meyve bahçesi gibi spor ve eğlence aktivitelerinin yanı sıra, yöresel tatları sunduğu mutfağı ile de dinlenmek, eğlenmek ve kendini yenilemek isteyen konuklarına kaliteli hizmet vermektedir.

Lokasyon

Nevşehir

Nevşehir İli, Uçhisar

Brüt Alan

28.827 m²

Portföye Giriş Tarihi

2010

Ekspertiz Değeri
(TL)

21.505.000

2014 Kira Geliri (KDV Hariç)
(TL)

1.286.917

Kira Gelirinin Toplam Kira
Gelirlerine Oranı

%1,2



Çınarlı Bahçe konut projesi yüksek standarda sahip bir yaşam vadetmektedir.

“İstanbul’da Yeni Hayat”ın güzelliklerini, modern mimari yapısı ve konforlu evleriyle hayata geçiren proje 476 üniteden oluşmaktadır.

Mesa Mesken Sanayii A.Ş. tarafından yapımı üstlenilen projenin satışına 2011 Ekim ayı sonunda başlanmıştır. Engin peyzaj tasarımı ve koruma altına alınan koru alanı ile sakinlerine yemyeşil bir yaşam alanı sağlayan Çınarlı Bahçe projesinde yaşam 2013 Ağustos ayında başlamıştır. Projenin teslimlerinden sonraki dönemde de kaliteli ve yüksek standartlarda yönetiminin sağlanabilmesi adına Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti. işletme şirketi olarak belirlenmiştir.

Toplam satılabilir alanı yaklaşık 58.000 m² olan projenin, arsa dahil toplam geliştirme maliyeti yaklaşık 66 milyon ABD doları olarak belirlenmiş, satış faaliyetlerine 2011 yılı Ekim ayının son haftası içerisinde başlanmıştır.

Çınarlı Bahçe projesi, gayrimenkul sektörünün en prestijli ödülllerinden biri olmaya aday Sign of the City Awards töreninde “En İyi Çok Katlı Konut” ödülüne layık görülmüştür.

Lokasyon

İstanbul

İstanbul İli, Tuzla İlçesi

Toplam Arsa Alanı

40.983 m²

Toplam Konut Adedi

476

Ekspertiz Değeri* (TL)

6.286.000

*Portföyde kalan konutlara aittir.

Yatırım Amaçlı Tutulan Varlıkların Ekspertiz Değeri (TL)

2.246.000

İstanbul Taksim Ofis Lamartine



Ofis Lamartine projesi Taksim'in değişen çehresinin bir yansıması olmuştur.

İstanbul'un en işlek ve gelişime açık bölgesi olan Taksim'de 3.856 m²'lik kiralanabilir alanı ile bölgedeki ofis ihtiyacını karşılama amacıyla inşa edilen Ofis Lamartine projesi, Cumhuriyet Caddesi ile Lamartine Caddesi'nin birleştiği noktada bulunmaktadır. Projenin yapımı Mart 2013'te tamamlanmıştır.

Lokasyon

İstanbul

İstanbul İli, Beyoęlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi

Brüt Arsa Alanı

578,72 m²

Ekspertiz Değeri
(TL)

44.295.000

2014 Kira Geliri (KDV Hariç)
(TL)

1.518.747

Kira Gelirinin Toplam Kira
Gelirlerine Oranı

%1,4

Devam Eden Projeler

İstanbul Kartal Manzara Adalar Projesi

İstanbul'un yeni gözdesi Kartal'da yükselecek olan ve dünyaca tanınmış mimarlık firması Perkins Eastman imzalı Manzara Adalar, üçü konut ikisi ofis ünitelerinden oluşan toplam beş blok ve bu yaşam merkezinin kusursuzluğuna katkı sunacak olan ticari üniteleri buluşturan karma bir projedir. Denize 1,5 km mesafede, göz alıcı adalar manzarasına nazır yükselen Manzara Adalar projesi, karayolu, raylı sistem, hava ve deniz yolu ulaşım ağının kalbinde merkezi bir konumda yer almaktadır.

Stüdyodan 5+1'e kadar farklı daire tiplerinin sunulduğu projenin yatırım bedeli yaklaşık 300 milyon ABD dolarıdır. Manzara Adalar, lokasyonu itibarıyla arz ettiği yüksek yatırım değerinin yanı sıra, İstanbul'un kalbinde huzurlu bir hayatın kapılarını açıyor. Sahil şeridinde arabayla yaklaşık 5 dakika, yürüyerek ise 17 dakika mesafede bulunan Manzara Adalar, kapalı/açık yüzme havuzu, açık çocuk havuzu, yansımaya havuzları ve yürüyüş parkurları, fitness center, SPA alanı, hobi odaları, çocuk kulübü ve çok amaçlı spor kompleksi ile dingin ve keyifli bir yaşam sunuyor.



Türkiye İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi

Firma merkezlerinin ve operasyon bölümlerinin taşınmasıyla birlikte, ticari açıdan giderek bir çekim gücü haline gelmeye başlayan İstanbul Tuzla'da 44.393,35 m²'lik bir alanda konumlanan T. İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesi, bilgi teknolojileri ve veri merkezi, eğitim tesisleri ve stajyerler için konaklama alanına sahip olacaktır.

Anahtar teslim model ile T. İş Bankası A.Ş. için geliştirilmekte olan proje, 25 yıllığına Banka'ya kiralanmıştır.

2015 yılı 3. çeyrek sonunda teslim başlanması planlanan projenin, altyapısı, teknolojik donanımı ve modern yapısı ile Tuzla'nın gelişimine yarar sağlayacağı düşünülmektedir.



İstanbul Tuzla Karma Proje

Tuzla Karma Proje, İstanbul'un gelişime açık bölgesi Tuzla'da, Teknoloji ve Operasyon Merkezi arsasının yanında yer almaktadır.

21.305,22 m²'lik bir alanda geliştirilen karma projede, küçük bir alışveriş merkezi ve ofis alanlarına yer verilmesi planlanmıştır.

Çalışanlar ve ziyaretçiler için tek bir merkezi plaza şeklinde faaliyete geçecek olan Tuzla Karma Proje ile iki parsel arasındaki faaliyetlerin devamlılık oluşturması amaçlanmaktadır. 2015 yılı 3. çeyrek sonunda tamamlanması planlanan Projenin tasarımı ve mimarisi Dünyaca ünlü SOM (Skidmore Owings Merrill LLP) ve Design Grup işbirliğinde gerçekleştirilmiştir.



İzmir Ege Perla Projesi

İzmir Konak'ta yer alan ve şehrin "Yeni Kent Merkezi" olarak değerlendirilen Ege Perla projesi, 18.392 m²'lik bir alana inşa edilmektedir. Yaklaşık 25.600 m² kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinde 1+1'den 5+1 executive'e kadar farklı büyüklükte ve tipte konut ve home-ofis yer almaktadır.

Yaklaşık 180 milyon ABD doları tutarında yatırım bedeline sahip olan ve bölgenin

ilk karma projesi olan Ege Perla, geleneksel yaşam tarzına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Eski İzmir evlerinden ilham alan projenin tasarımı dünyaca ünlü mimar Emre Arolat tarafından yapılmıştır. 2015 sonu itibarıyla tamamlanması öngörülen projenin, üstyapı çalışmalarına devam edilmektedir. Projede yer alan alışveriş merkezinin kiralama hizmeti için ise Türkiye'de 19 yıllık sektörel tecrübeye ve uzman kadroya sahip CEFIC firmasından hizmet alınmaktadır.



Planlanan Projeler

İstanbul Finans Merkezi Projesi

İstanbul Finans Merkezi'nde, ofis ve ticari alanlardan oluşan bir karma proje geliştirilmek hedefiyle yaklaşık 33.000 m² kiralanabilir/satılabilir alana sahip arsa satın alınmıştır. Projenin yaklaşık 110 milyon ABD doları yatırım bedeli ile hayata geçeceği tahmin edilmektedir. Bölgedeki planların önümüzdeki dönemlerde gerçekleşecek ihale süreçlerinin tamamlanması ile netleşmesi ve yapılaşmanın eş zamanlı olarak başlaması beklenmektedir.



İstanbul Topkapı Projesi

NEF ile ortak proje geliştirmek üzere aralarında İstanbul'un Zeytinburnu ilçesinde yer alan taşınmaz (eski Topkapı fabrikası) 320 milyon TL bedelle satın alınmıştır. İş GYO ve NEF arasındaki anlaşma sonucunda İş GYO

mülkiyet payından, taşınmazın %25'lik kısmına karşılık gelen payın KDV hariç 94.000.000.-TL bedel üzerinden NEF'e satışına karar verilmiş olup satış işlemi sonrasında İş GYO ve NEF'in taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca yıllık faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in 29 Ocak 2015 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir. Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

TTK'nın 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdürmeyeceğine ilişkin raporlanması gereken önemli bir hususa rastlanılmamıştır.

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
A member of KPMG International Cooperative



Orhan Akova, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi
24 Şubat 2015
İstanbul, Türkiye

Kâr Dağıtım Politikası

Yönetim Kurulunun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır.

Şirket Ana Sözleşmesinde, dağıtılabilir kârdan Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

- Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
- Şirket'in kârlılık durumunu

dikkate almak suretiyle dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Yönetim Kurulunun, genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi genel kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

Kâr payı avansı dağıtımı hususuna Şirket Ana Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabilir.

Kâr Dağıtım Tablosu

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2014 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye			680.400.000
2. Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)			29.473.711,54
Esas sözleşme uyarınca kâr dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi:			Kâr dağıtım imtiyazı bulunmamaktadır.
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara Göre
3. Dönem Kârı		86.771.767,00	71.258.335,26
4. Vergiler		0,00	0,00
5. Net Dönem Kârı		86.771.767,00	71.258.335,26
6. Geçmiş Yıllar Zararları		0,00	0,00
7. Genel Kanuni Yedek Akçe		3.562.916,76	3.562.916,76
8. NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI		83.208.850,24	67.695.418,50
9. Yıl İçinde Yapılan Bağışlar		0,00	
10. Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı		83.208.850,24	
11. Ortaklara Birinci Kâr Payı		65.600.000,00	
- Nakit			
- Bedelsiz		65.600.000,00	
- Toplam		65.600.000,00	
12. İmtiyazlı Pay Sahiplerine		0,00	
13. Dağıtılan Diğer Kâr Payı		0,00	
- Yönetim Kurulu Üyelerine		0,00	
- Çalışanlara		0,00	
- Pay Sahibi Dışındaki Kişilere		0,00	
14. İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı		0,00	
15. Ortaklara İkinci Kâr Payı		0,00	
16. Genel Kanuni Yedek Akçe		0,00	
17. Statü Yedekleri		0,00	
18. Özel Yedekler		0,00	
19. OLAĞANÜSTÜ YEDEK		17.608.850,24	2.095.418,50
20. Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar			47.628.000,00
- Geçmiş Yıl Kârı			0,00
- Olağanüstü Yedekler			47.628.000,00
- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler			0,00

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2014 Yılına Ait Kâr Payı Oranları Tablosu						
	GRUBU	TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI		TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI / NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI ORAN (%)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
		NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)		TUTARI (TL)	ORAN (%)
NET	A	68.040,00	93.714,29	%0,19	0,166	%16,6
	B	47.559.960,00	65.506.285,71	%135,88	0,166	%16,6
	TOPLAM	47.628.000,00	65.600.000,00	%136,08	0,166	%16,6

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

BÖLÜM I. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Kurumsal Yönetim İlkelerinin dört ana unsuru olan Eşitlik, Şeffaflık, Hesap Verilebilirlik ve Sorumluluk kavramlarını benimseyen Şirketimiz, söz konusu ilkelere uyumu gözeterek faaliyetlerini sürdürmektedir. Şirketimiz, Kurumsal Yönetim kavramının gerek dünyada gerekse ülkemizde göstermiş olduğu gelişimi yakından takip etmekte ve başarılı iş uygulamalarının devam ettirilmesi ve yatırımcılara uzun dönemli katma değer sağlanması için, bu ilkelerle uyumlu olmanın gerekliliğine inanmaktadır.

Şirketimiz, uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu tutulmayan ilkelerin uygulanması için ise azami özeni göstermektedir. Kurumsal yönetim ilkelerinden Şirketimiz açısından uygulanması zorunlu olmayanlara, izleyen bölümlerde ilgili konu başlıklarının altında yer verilmiştir. Yıl içerisinde, zorunlu olmayan ilkelerin uygulanmaması sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum konusunda gereken hassasiyeti gösteren Şirketimizde Kurumsal Yönetim Komitesi 2007 yılında kurulmuş olup, komitenin başlıca görevi kurumsal yönetim ilkelerine uyumu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve yönetim kuruluna öneriler sunmaktır. Komite, sermaye piyasalarına ilişkin, yatırımcı ilişkileri faaliyetleri başta olmak üzere Şirketimiz faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat değişikliklerini takip etmekte ve Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte, iyileştirmeye açık alanların tespitini sürekli olarak yapmakta ve yürürlüğe konan yeni uygulamalar ile Şirket kurumsal yönetim sistemini sürekli olarak iyileştirmektedir.

Şirketimiz hali hazırda Kurumsal Yönetim İlkelerini benimsemiş olup, ilkelere ilişkin düzenlemeleri yakından takip etmekte, ilkelere uyum konusunda azami uyumu göstermekte ve ilkelere uyum derecesini artırmak adına gerekli iyileştirmeleri yapmaktadır. Bu kapsamda, 2014 yılı içerisinde Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. tarafından yapılan gözden geçirme kapsamında Şirketimizin kurumsal yönetim notu "9,09" olarak revize edilmiştir. Şirket'in, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 9,10, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 9,76, Menfaat Sahipleri 8,44, Yönetim Kurulu 8,89 şeklindedir.

SAHA tarafından hazırlanan derecelendirme raporu Şirket internet sitesinde, "Yatırımcı Köşesi" bölümünde, "Kurumsal Yönetim" başlığı altında yer almaktadır.

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum raporu ise Şirket internet sitesinde, "Yatırımcı Köşesi" bölümünde, "Kurumsal Yönetim" başlığı altında da yer almaktadır.

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirket'in "Yatırımcı İlişkileri Bölümü", Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemeleri kapsamında, 28 Ocak 2005 tarihinden itibaren faaliyet göstermektedir. Bölüm, her yönetim kurulu toplantısı öncesinde, dönem içerisinde yürüttüğü faaliyetler ile yatırımcıların önemli sayılabilecek değerlendirmeleri ile aracı kurumların Şirket hakkında yaptığı yorum ve değerlendirmeler hakkında yönetim kuruluna sunulmak üzere rapor hazırlamakta, ihtiyaç duyulduğunda da Yönetim Kurulu toplantılarına fiilen katılarak konuya ilişkin detaylı bilgi vermektedir. Bununla birlikte, Bölüm ile Yönetim Kurulu arasında köprü vazifesini gören ve Bölüm'ün çalışmalarını aktif olarak gözetken Kurumsal Yönetim Komitesi, her Yönetim Kurulu toplantısı öncesi toplanmakta, Bölüm'ün dönem içerisinde yürüttüğü faaliyetleri değerlendirmekte ve toplantı sonrası üzerinden geçilen konuları içeren sunum Yönetim Kurulu ile paylaşılmaktadır.

Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Bölümü, Şirket içinde "Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum" adı altında "Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum, Risk Yönetimi ve İç Kontrol Grubu"na bağlı olarak faaliyet göstermektedir. Bölüm'ün yöneticisi Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum, Risk Yönetimi ve İç Kontrol Grubu Başkanı Ayşegül Şahin Kocameşe'dir. Bölüm yöneticisinin Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı bulunmaktadır. Bölüm'ün yöneticisi Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. maddesi ile uyumlu olacak şekilde 13.02.2014 tarihinde Kurumsal Yönetim Komitesi'ne üye olarak atanmıştır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nde görev alan kişilerin iletişim bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Yetkili Kişi	Telefon Numarası	E-Posta Adresi
Ayşegül Şahin Kocameşe Grup Başkanı	0212-325 23 50	aysegul.sahin@isgyo.com.tr
Mine Kurt Yıldırım Müdür Yardımcısı	0212-325 23 50	mine.kurt@isgyo.com.tr
Begüm Olgaç Kıdemli Uzman Yardımcısı	0212-325 23 50	begum.olgac@isgyo.com.tr

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetleri başta olmak üzere Genel Kurul ve sermaye artırımı işlemlerini düzenli ve etkin bir biçimde yönetmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü 2014 yılı içerisinde yerli-yabancı yatırım şirketleri ile şirket merkezinde birebir toplantılar yapmış, aracı kurumlar tarafından yurt içi ve yurt dışında düzenlenen yatırımcı konferanslarına (TEB Yatırım-Türkiye/İstanbul, İş Yatırım-İngiltere/Londra, İş Yatırım-Bodrum/Türkiye, Yatırım Finansman-Varşova/Polonya), katılmış, Yapı Kredi Yatırım'ın organize ettiği Frankfurt-Londra-Stockholm'u kapsayan road-show kapsamında önemli büyüklüğe sahip yatırımcılarla ile görüşmüş ve Şirket merkezinde telekonferans görüşmeler gerçekleştirmiştir. Bu kapsamda, yıl içerisinde 60'ın üzeri yatırım kuruluşundan yaklaşık 80 kişi ile görüşülmüştür.

Yıl içerisinde görüşülen taraflar ağırlıklı olarak yabancı aracı kurumlar ve portföy yönetim şirketlerinin analist ve fon yöneticilerinden oluşurken, yerli tarafında ise genelde analist ve fon yöneticilerinden oluşmaktadır.

Yıl içerisinde, büyük bölümü e-posta olmak üzere Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne ulaşan 270'i aşkın bilgi talebi karşılanmıştır. Yerli, yabancı, bireysel, kurumsal birçok yatırımcıdan gelen kapsamlı bilgi talepleri; mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır. Toplam bilgi taleplerinin yaklaşık %80'i kurumsal yatırımcılardan gelirken, geriye kalan %20'lik bölüm ise bireysel bazda gelen bilgi taleplerinden oluşmuştur.

Yatırımcıların yanı sıra, üniversiteler ve çeşitli kamu kuruluşlarınca yapılan araştırmalar kapsamında gelen bilgi talepleri, anket çalışmaları ve akademik çalışmalara destek verilmektedir.

Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından düzenli olarak tutulmaktadır. Şirket'e ulaşan bilgi taleplerinin yanı sıra, aracı kurumlar tarafından Şirket hakkında hazırlanan raporlar ve yayımlanan bilgilendirme notları da düzenli olarak takip edilmekte, aracı kurumlara rapor hazırlama süreçlerinde gerekli destek sağlanmaktadır.

Bunun yanı sıra, pay sahipleri ve Şirket arasındaki iletişimin sağlanması konusunda etkin olarak görev yapan Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin üyesi olarak, yıl içerisinde gerçekleştirilen Komite toplantılarının tamamına katılmış; Bölüm faaliyetleri, dönem içerisinde meydana gelen önemli gelişmeler ve yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat değişiklikleri hakkında Komite'ye bilgi vermiş ve kurumsal yönetim uygulamalarının iyileştirilmesi ve derecelendirme sürecinde de aktif olarak görev almıştır.

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

İş GYO Bilgilendirme Politikası, şeffaflık ve eşitliğe dayalı olup, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü işlemde 2003 yılından beri yürürlükte olan İş GYO Etik Kuralları'na bağlı kalınmakta ve hisse değerine bakılmaksızın her pay sahibine eşit muamele edilmektedir.

Şirket Bilgilendirme Politikası, yıl içerisinde yayımlanan Özel Durumlar Tebliği kapsamında gözden geçirilmiş; Politika söz konusu düzenleme ve Şirket'in değişen ihtiyaçları kapsamında güncellenmiştir. Güncellenen Bilgilendirme Politikası Kamuyu Aydınlatma Platformu vasıtasıyla 15.07.2014 tarihinde kamuya açıklanmış ve Şirket internet sitesine konulmuştur.

Pay sahipleri, doğrudan Yatırımcı İlişkileri Bölümü çalışanlarıyla iletişime geçerek ya da gerek Bölüm'ün e-posta adresi gerekse internet sitesinde yer alan iletişim formu vasıtasıyla bilgi talebinde bulunabilmektedir.

Dönem içerisinde; yerli, yabancı, bireysel, kurumsal birçok yatırımcıdan gelen kapsamlı bilgi talepleri ve sorular; mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır. Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından düzenli olarak tutulmaktadır. Şirket'e ulaşan bilgi taleplerinin yanı sıra, aracı kurumlar tarafından Şirket hakkında hazırlanan raporlar ve yayımlanan bilgilendirme notları da düzenli olarak takip edilmektedir.

Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Çeyrekler bazında Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanan yatırımcı sunumları ile finansal raporlar kapsamında hazırlanan bilanço ve gelir tablosu ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanarak aynı gün içerisinde internet sitesine konulmaktadır. Ayrıca, Şirket internet sitesinin, pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgiler başta olmak üzere güncellemeye açık olan bölümleri, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, yatırımcılar ve analistler başta olmak üzere, Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı türde kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgi edinmeleri sağlanmaktadır.

Şirket internet sitesi, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın sermaye şirketlerinin internet sitelerine ilişkin yayımlanan Yönetmelik'i kapsamında özgülenmiş olup, "Bilgi Toplumu Hizmetleri" bölümünü içermektedir. Yatırımcılar, Bilgi Toplumu Hizmetleri bölümü üzerinden, MKK'nın portalına bağlanmakta ve Şirket hakkındaki temel bilgilere söz konusu bağlantı üzerinden de ulaşabilmektedirler.

Bunun yanı sıra, Foreks Bilgi İletişim A.Ş. ile yapılan hizmet sözleşmesi çerçevesinde, internet sitesinde "Yatırımcı İlişkileri/Hisse Senedi Performansı" bölümünden verilen linkle, yatırımcıların gerek hisse senedi performansına gerekse Şirket'in yaptığı özel durum açıklamalarına kolaylıkla ulaşmaları sağlanmaktadır. İlaveten hisse senedi performansına İngilizce olarak da yer verilmektedir.

Şirket faaliyetlerine ilişkin basında yer alacak ilanların tirajı yüksek gazetelerin ulusal baskısında yayımlanmasına özen gösterilmektedir. Ayrıca, Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarına ilişkin haber ve belgeler Şirket internet sitesinde de yayımlanmaktadır.

Ana sözleşmede özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir. Diğer yandan, dönem içerisinde Şirket'e özel denetçi tayin edilmesine ilişkin herhangi bir talep ulaşmamıştır.

2.3. Genel Kurul Toplantıları

21 Mart 2014 tarihinde yapılan 2013 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı, %63,15'i vekaleten, %0,09'u asaleten olmak üzere %63,24 oranında katılımı İş Kuleleri, Kule 1 Kat:41 Levent-Beşiktaş/İstanbul adresinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıya pay sahiplerinin dışında, Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı, bağımsız denetim firması yetkilisi ve Şirket çalışanları katılım göstermiştir. Şirket ana sözleşmesinde ve Genel Kurul'un çalışma esas ve usullerini düzenleyen Şirket iç yönergesinde medyanın Genel Kurul toplantısına katılımına ilişkin herhangi bir engelleyici düzenleme bulunmamakla birlikte, yapılan Genel Kurul toplantısına medya katılım göstermemiştir.

Türk Ticaret Kanunu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili düzenlemeleri kapsamında, Şirketimizin 2013 yılına ilişkin Genel Kurul Toplantısı eş anlı olarak Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanan Elektronik Genel Kurul Sistemi üzerinden de yapılmış ve Genel Kurul toplantısına katılma hakkı olan pay sahiplerine toplantıya elektronik ortamda katılma, temsilci tayin etme, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme işlemlerini söz konusu sistem üzerinden gerçekleştirme imkanı sağlanmıştır.

Genel Kurul süreci, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve TTK hükümleri çerçevesinde yürütülmüş; toplantıya ilişkin davet, gündem ve vekaletname örneği ile birlikte Şirket internet sitesi, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve ulusal iki gazetede yayımlanmıştır. Kamuyu Aydınlatma Platformu'na yapılan bildirimlere ilaveten, Genel Kurul çağrısı, MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi (EGKS) ve e-Şirket (Şirketler Bilgi Portalı) üzerinden de gerçekleştirilmiş ve Genel Kurul'a ilişkin dokümanlar EGKS'ye de yüklenmiştir. Bunların yanı sıra; gerek yerli gerekse yabancı yatırımcıların Genel Kurul'da görüşülecek konularla ilgili önceden bilgi sahibi olabilmesi için "Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı" Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanmış ve vekaletname örneği, gündem ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi davet metni ile birlikte Şirket internet sitesine konulmuştur. 2013 yılı Faaliyet Raporu, toplantı tarihinden 21 gün önce Şirket merkezinde ve internet sitesinde yatırımcıların incelemesine sunulmuştur.

Gündem hazırlanırken, pay sahiplerinin Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yazılı olarak iletmış oldukları ve gündemde yer almasını istedikleri konuların Yönetim Kurulu tarafından dikkate alınmasına özen gösterilmekte olup, 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin gündemin hazırlandığı dönemde, Şirket'e söz konusu hususta herhangi bir talep iletilmemiştir.

Bunların yanı sıra, Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Şirket, kesinleşen yönetim kurulu üye aday listesi ile üye adayların özgeçmişlerine, Şirket internet sitesinin ana sayfası ve Genel Kurul bilgileri bölümünden ulaşılabilirliğini Genel Kurul toplantısı öncesinde özel durum açıklaması ile kamuya duyurmuş ve pay sahiplerinin yönetim kurulu üye adayları hakkında önceden bilgi sahibi olmasına olanak sağlamıştır.

Pay sahiplerinin Genel Kurul toplantısına katılımını kolaylaştırmak adına, toplantının pay sahiplerinin çoğunlukta bulunduğu yerde yapılmasına ve toplantıya katılım hakkının Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili düzenlemeleri kapsamında kullanılması hususunda gerekli özen gösterilmiştir.

Toplantı başlamadan önce, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca, Genel Kurul toplantısında kullanılacak toplam oy adedi, sahip oldukları imtiyazlar ile oy kullanma prosedürü hakkında ortaklara bilgi sunulmuştur.

Toplantının her aşamasında pay sahiplerine, kürsüde konuşma hakkı dahil, soru sorma ve öneride bulunma imkanı tanınmakta ve tüm sorulara cevap verilmekte, önerileri dikkate alınmaktadır. Dönem içinde yapılan olağan Genel Kurul toplantısında, toplantıya katılan pay sahiplerinden soru ve öneri gelmediğinden toplantı tutanağında bu hususa yer verilmemiştir. Diğer yandan, Genel Kurul toplantısı öncesinde ve sonrasında, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı ve sözlü her türlü bilgi talebi Şirket'in Bilgilendirme Politikası çerçevesinde yanıtlanmıştır.

Genel Kurul toplantısı sonrası, toplantı tutanağı EGKS'ye yüklenmiş, tutanak ve hazırlanmış cetveli KAP vasıtasıyla kamuya duyurulmuş ve Şirket internet sitesinin "Yatırımcı Köşesi" bölümünde yer alan "Genel Kurul" başlığı altına konularak pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Genel Kurul, dönem içerisinde olağanüstü olarak toplanmamıştır.

Şirket'in yapacağı bağışlara ilişkin usul ve esasları düzenleyen Bağış Politikası bulunmakta olup, söz konusu politikada dönem içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Sermaye Piyasası Kanununun 19. maddesi çerçevesinde, şirketlerin yapacakları bağışın sınırının Genel Kurul'da belirlenmesi gerekmektedir. Şirket'in "Şirket Bağış Politikası" çerçevesinde 2014 yılı içerisinde yapacağı bağışlar için ayrılan ve Genel Kurul tarafından onaylanan bağış bütçesi 115.000 TL olup, Şirket 2014 yılında herhangi bir bağış yapmamıştır. Söz konusu husus, 1.3.10 numaralı kurumsal yönetim ilkesi ve SPK'nın Kâr Payı Tebliği (II-19.1)'nin 6. maddesi uyarınca, Genel Kurul'un bilgisine sunulacaktır.

Yıl içerisinde alınan yönetim kurulu kararları arasında, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin tamamının olumlu oyunun arandığı ve olumsuz oy nedeniyle kararın Genel Kurul'a bırakılıp işlemin gündeme taşınmasını gerektiren herhangi bir karar bulunmamaktadır.

Yıl içerisinde gerçekleştirilen Genel Kurul toplantısında, Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nın "Şirketle İşlem Yapma, Şirkete Borçlanma Yasağı" ile "Rekabet Yasağı" isimli 395 ve 396. maddeleri kapsamında işlem yapabilmelerine ilişkin izin verilmiştir. Dönem içerisinde, yönetim kurulu üyelerinin yanı sıra, yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar sıhri hisimleri, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapmamış, ortaklığın veya bağlı ortaklıkların işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapmamış ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmemiştir.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

Şirket sermayesi 1 kuruş itibari değerinde 68.040.000.000 adet paydan oluşmakta olup, payların 972.000 TL'lik bölümü A Grubu, 679.428.000 TL'lik bölümü ise B Grubudur. A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir. Bu kapsamda, ana hissedar tarafından önerilen Yönetim Kurulu adayları, Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulmakta ve Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda göreve getirilmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan pay ihraç edebilecekleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nin 14. maddesinde düzenlenmiştir. GYO'ların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ihracına izin verilmemektedir.

Şirket'te her 1 Kuruş itibari değer bir oy hakkı verir ve Genel Kurul toplantılarında pay sahipleri, Türk Ticaret Kanununun 434. maddesi uyarınca, sahip oldukları paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak oy kullanırlar. Genel Kurullarda oy kullanılmasına ilişkin esaslar Şirket'in, Genel Kurul'un onayına sunulan ve kamuya duyurulan, "Genel Kurul'un Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi"nde düzenlenmiştir. Şirket ana sözleşmesinde oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunan şirket bulunmamaktadır.

Azlık hakları, yönetimde temsil edilmemekte olup, Şirket ana sözleşmesinde azlık haklarına ilişkin düzenleme bulunmamaktadır.

2.5. Kâr Payı Hakkı

Şirket Kar Dağıtım Politikası, SPK tarafından yıl içerisinde yayımlanan Kar Payı Tebliği (II-19.1) çerçevesinde gözden geçirilmiş; Kar Dağıtım Politikasında, politikanın ana unsurlarını veya özünü değiştirecek herhangi bir değişiklik yapılmamış olup; Politikaya, kar payı avansı dağıtılması hususuna ilişkin olarak;

"Kar payı avansı dağıtımı hususuna Şirket Ana Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir."

hükümü eklenmiştir. Söz konusu değişiklik Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Şirket'in güncel Kâr Dağıtım Politikası aşağıda sunulmuştur.

Yönetim Kurulunun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul toplantısında karara bağlanır.

Şirket Ana Sözleşmesinde, dağıtılabilir kârdan Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

- Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
- Şirket'in kârlılık durumunu

dikkate almak suretiyle dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtımı işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Yönetim Kurulunun, Genel Kurul'a kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi Genel Kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

Kar payı avansı dağıtımı hususuna Şirket Ana Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

Şirket'in güncel Kâr Dağıtım Politikası'na faaliyet raporunda ve Şirket internet sitesinin "Yatırımcı Köşesi" bölümünde yer alan "Kurumsal Yönetim" başlığı altında, "Politikalar" içerisinde yer verilmektedir.

2013 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında, ortaklara 1 TL nominal tutarlı beher hisseye (brüt=net) 0,05 TL (%5) kâr payı düşecek şekilde 31.500.000 TL tutarında nakit, 50.400.000 TL tutarında hisse senedi olmak üzere 81.900.000 TL'nin ortaklara temettü dağıtılmasına karar verilmiştir. Ortaklara yapılan nakit temettü ödeme işlemleri 27.03.2014 tarihinde, bedelsiz pay dağıtım işlemleri ise 26.05.2014 tarihinde tamamlanmıştır.

Yönetim Kurulu'nun 2014 yılı dönem kârına ilişkin kâr dağıtım önerisi 2014 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortakların onayına sunulacaktır.

2.6. Payların Devri

Şirket ana sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket'in kendine ait internet sitesi bulunmakta ve erişimi www.isgyo.com.tr adresinden sağlanmaktadır. İnternet sitesinde Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen hususlara yer verilmektedir. İnternet sitesi, yabancı yatırımcıların da yararlanabilmesi için ayrıca İngilizce olarak da hazırlanmıştır. Hem Türkçe hem de İngilizce internet siteleri yatırımcıların daha iyi bilgilendirilmesi amacıyla düzenli ve eş zamanlı olarak güncellenmektedir.

Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığıyla yayınlanan Merkezi Kayıt Kuruluşu verileri çerçevesinde, Şirket ortaklık yapısı, doğrudan %5 veya daha yüksek paya veya oy hakkına sahip gerçek ve tüzel kişileri de gösterecek şekilde güncellenmekte, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya açıklanan finansal tablo ve dipnotların kamuya açıklanmasıyla birlikte İngilizce olarak hazırlanan özet finansal tablolar da İngilizce internet sitesinde yayımlanmaktadır.

Şirket internet sitesi Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen hususları içermekte olup, Şirket internet sitesinde yer alan bilgiler düzenli olarak gözden geçirilmekte ve sitenin şekil ve içerik olarak ilgili düzenlemeler kapsamındaki uyumu da gözetilmektedir.

Şirket internet sitesi, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın sermaye şirketlerinin internet sitelerine ilişkin yayımlanan Yönetmelik'i kapsamında özgüldenmiş olup, "Bilgi Toplumu Hizmetleri" bölümünü içermektedir. Yatırımcılar, Bilgi Toplumu Hizmetleri bölümü üzerinden, MKK'nın portalına bağlanmakta ve Şirket hakkındaki temel bilgilere söz konusu bağlantı üzerinden de ulaşabilmektedirler.

Bunun yanı sıra, Foreks Bilgi İletişim A.Ş. ile yapılan hizmet sözleşmesi çerçevesinde, internet sitesinde "Yatırımcı İlişkileri/Hisse Senedi Performansı" bölümünden verilen linkle, yatırımcıların gerek hisse senedi performansına gerekse Şirket'in yaptığı özel durum açıklamalarına kolaylıkla ulaşmaları sağlanmaktadır. İlaveten hisse senedi performansına İngilizce olarak da yer verilmektedir.

3.2. Faaliyet Raporu

Şirket'in faaliyet raporu, Kurumsal Yönetim İlkeleri başta olmak üzere, diğer Sermaye Piyasası düzenlemeleri ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili Yönetmeliği çerçevesinde, kamuoyunun Şirket'in faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak kapsamda hazırlanmaktadır.

Şirket faaliyetlerine ilişkin temel bilgilerin yanı sıra, yönetim kurulu üyeleri ve komitelere ilişkin detaylı bilgilere de faaliyet raporunda yer verilmesine özen gösterilmektedir. Bu kapsamda; yönetim kurulu üyelerinin özgeçmişleri, şirket içindeki yetki ve sorumlulukları ile şirket dışında yürüttükleri görevler, Şirket'in ana faaliyeti alanında Şirket tüzel kişiliği ile veya Şirket'in sermaye piyasası araçları üzerinde herhangi bir işlem yapıp yapmadığı, Şirket ile herhangi bir borç ilişkisine girip girmediği, üyelere sağlanan mali haklar ve bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları; yönetim kurulunun çalışma esasları, yıl içerisinde gerçekleştirilen toplantı sayısı, toplantılara katılım durumu, alınan karar sayısı ve kararların alınma şekli hakkında bilgi; yönetim kurulu komitelerinin yapısı, çalışma esasları, yıl içerisinde yürütülen faaliyetler, toplantı ve karar sayılarına ilişkin bilgi ile komitelerin etkinliğine ilişkin yönetim kurulu değerlendirmesine faaliyet raporunda yer verilmektedir.

İlaveten, Şirket faaliyetlerinin önemli ölçüde etkileyebilecek mevzuat değişikliklerine, Şirket'in yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkar çatışması olup olmadığına ve çıkar çatışmalarını önlemek için alınan tedbirlere, yıl içerisinde Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçlarına ilişkin bilgiye, sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilgiye ve çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran Şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilgiye faaliyet raporunda yer verilmektedir.

BÖLÜM IV-MENFAAT SAHİPLERİ

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirket çalışanları ve diğer menfaat sahipleriyle açık ve dürüst iletişim kanalları kurulmuş olup, tüm menfaat sahiplerinin kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgi edinmelerine önem verilmektedir. Şirket, işlem ve faaliyetlerinde menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını koruma altına almak için gerekli özeni gösterir. Bununla birlikte ayrıca, bütün menfaat sahiplerinin hakları, Yönetim Kurulunca yayımlanmış olan Etik Kurallar çerçevesinde gözetilmektedir.

Şirket çalışanlarına, Etik Kurallarına uyum konusunda uygulanabilecek yaptırımlara, Şirket içi düzenlemelerde yer verilmiştir. Şirket çalışanları, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri Denetim Birimine iletebilmektedir. Menfaat sahiplerinin, yasalara ya da Şirket'in etik değerlerine uygun olmadığı düşünülen işlemleri Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Denetimden Sorumlu Komiteye iletebilmeleri amacıyla Etik Hat oluşturulmuştur. Söz konusu hatta ilişkin e-posta adresi tanımlanmış ve adres Şirket internet sitesinde ilan edilmiştir. Etik Hat'a, internet sitesinde yer alan <http://www.isgyo.com.tr/EthicalContact.aspx> linkinden ulaşılmaktadır.

Şirket her zaman Etik Kurallar'ını benimseyen ortaklarla işbirliği geliştirmeye önem vermektedir. Müşteriler ile profesyonelce kurulan ilişkilerde dürüst ve eşit davranılmakta, sözleşmelerin güvenilirliği ön planda tutulmakta ve taahhütler zamanında yerine getirilmektedir. Tedarikçilerle kurulan ilişkilerin uzun dönemli güvene dayalı olmasına önem verilmektedir.

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirket çalışanlarının yönetime katılmaları konusunda her türlü iletişim kanalını açık tutmak ve oluşabilecek bütün engelleri ortadan kaldırmak esastır. Diğer menfaat sahiplerinin doğrudan yönetime katılımı konusunda şekle bağlanmış bir model oluşturulmamıştır.

Şirket çalışanlarla sürekli iletişim içerisinde olmak suretiyle, çalışanların ihtiyaçlarını göz önünde bulundurmakta, çalışanların görüş ve önerilerini iletecekleri platformları ve mekanizmaları oluşturmaktadır.

Şirket içerisinde, gerekli durumlarda çalışanlarının katıldığı toplantılar yapılmakta, bu toplantılar Şirket üst yönetiminin karar alma sürecinde önemli rol oynamaktadır.

Şirket'in ilişkide olduğu tüm menfaat sahiplerinin beklenti ve istekleri etik kurallar çerçevesinde değerlendirilmekte ve sorunlar karşılıklı iletişimle çözümlenmektedir. Şirket'in gerek kira sözleşmeleri gerek gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile ilişkide olduğu gerçek ve tüzel kişilerin sözleşme kaynaklı veya sözleşme kaynaklı olmayan talepleri, istekleri, sorunları Kurumsal İletişim, Satış, Kiralama ve Pazarlama Grup Başkanlığı aracılığıyla Şirket'in ilgili komitelerine iletilmekte ve çözüm odaklı öneriler komitede görüşülerek sonuca bağlanmaktadır.

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

İnsan Kaynakları Politikamızın temel hedefi; Şirketimizin kurumsal yapısına uygun insan kaynağının seçilmesi ve rekabet avantajı yaratmaya yönelik gerekli eğitim, gelişim ve yetiştirme faaliyetlerinin gerçekleştirilmesinin sağlanması ile ortak bir kurum kültürünün oluşturulmasıdır.

Bu kapsamda insan kaynakları yönetiminde, Şirket faaliyetlerinin en verimli şekilde gerçekleşmesini sağlayacak kalitede insan gücünün işe alınması ve başarının devamını sürdürmek adına; çalışanların motivasyonunun sağlanması, çalışanların mali ve sosyal haklarının devamlı olarak iyileştirilmesi, adil ve profesyonel bir çalışma ortamının yaratılması ve personelin eğitim ihtiyaçlarının tespit edilerek giderilmesine ilişkin gerekli desteğin sağlanması hedeflenmektedir.

İnsan kaynakları politikamızın temel ilkeleri;

- Şirketimiz insan kaynaklarının yönetiminde proaktif ve yenilikçi bir bakış açısına sahip olma, Şirket'in bütün birimleri ile işbirliği içinde olma, başarıyı temel alan, adil bir çalışma biçimi benimsenmiştir. Tüm bu süreçlerde insan kaynakları yönetimimiz yenilikçilik ve yaratıcılığı desteklemektedir.
- Şirket bünyesinde; seçme ve yerleştirme, performans yönetimi, kariyer planlama, ücret ve yan hakların yönetimi, eğitim, geliştirme ve çalışanlar ile iletişim gibi insan kaynakları uygulamalarını yürütürken insana saygı ve eşitlik temel değerdir.
- Şirket faaliyetlerinde verimliliği ve iş yaşamının niteliğini yükseltmeyi amaçlayan insan kaynakları yönetimi; nitelikli, kurum kültürü ve değerleriyle uyumlu, alanında uzman, gelişime açık, potansiyeli yüksek adaylar arasından "doğru kişinin doğru işe yerleştirilmesi" prensibi çerçevesinde seçme ve yerleştirme faaliyetlerini ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaksızın gerçekleştirmektedir.
- Kendi işine değer katmayı hedefleyen çalışanlarımız, insan kaynakları yönetiminin desteğini yanlarına alarak, yöneticileri ile birlikte kendilerini konumlandırır, geliştirir ve kariyer hedeflerini yönetirler. Şirketimiz için "Her Çalışanımız Geleceğin Lideri"dir. İnsan kaynakları yönetimi ise bu yolculukta tüm "Çalışanlarımızın" yol arkadaşıdır.

Çalışanların her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış bütün hakları Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır.

Yıl içerisinde, ayrımcılık konusunda İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü'ne ulaşan herhangi bir şikayet bulunmamaktadır.

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Etik Kurallar, Yönetim Kurulu tarafından 2003 yılı içinde, "Hissedarlar," "Faaliyet Standartları," "Çalışanlar" ve "Müşteriler-Tedarikçiler-Ortaklar" başlıkları altında oluşturularak, Şirket internet sitesinde yayımlanmış ve kamuya duyurulmuştur. Etik Kurallara, Şirket internet sitesinin "Yatırımcı Köşesi" bölümünde yer alan "Kurumsal Yönetim" başlığı altında yer verilmektedir.

İş GYO, ana hedeflerinden biri olan hissedarlarına yüksek getiri kazandırma yolunda ilerlerken kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde toplumsal hayata ve çevreye katkıda bulunmak üzere de çeşitli faaliyetler gerçekleştirmektedir.

Bu doğrultuda yürütülen sektörel çalışmaların yanı sıra birçok sanat ve spor etkinliğine de destek olunmaktadır. Gerek genç neslin sektörel deneyim edinmesi gerekse sosyal açıdan zenginleşmesine yönelik olarak gerçekleştirilen faaliyetler, temelinde insanı barındıran şirket misyonumuz ile de örtüşmektedir.

Çağdaş insan ve kentlere yakışan mekânlar oluşturma misyonunun yanı sıra her alanda sürdürülebilir gelişmenin önemli olduğu inancını taşıyan İş GYO 2014 yılında da; sektörel gelişime, toplumsal dayanışmaya, sanata ve spora destek vermeyi sürdürmüştür.

İş GYO, Türkiye Futbol Federasyonu Kadınlar 1. Ligi'nde yarışan ve Türkiye Şampiyonası'nda yer almayı başaran Konak Belediyesi Gençlik Spor Kulübü Bayan Futbol Takımı'na sponsor olmuş ve takıma 2014-2015 liginde göğüs reklamı verilmesi için 100.000 TL tutarında destekte bulunmuştur. Sporun kadın-erkek, genç-yaşlı ayrımı yapılmaksızın toplumun tüm kesimlerinde yaygınlaşmasında katılımcı bir rol almak amacıyla takımın 2011-2012, 2012-2013, 2014-2015 sezonları boyunca sponsorluğu üstlenilmiştir. Konak Belediyesi Bayan Futbol Takımı Kadınlar Futbol 1. Ligi'nde Türkiye şampiyonu olarak UEFA Kadınlar Şampiyonlar Ligi'nde ülkemizi temsil etme hakkını kazanmıştır.

İş GYO, 28 Nisan 2014 tarihleri arasında Gündoğdu Rotary tarafından düzenlenen Bölge Konferansı organizasyonuna sponsor olarak destek vermiştir. Bunun yanı sıra 10-13 Nisan 2014 tarihleri arasında Söke Rotary tarafından gerçekleştirilen Bölge Asamblesine destek vermiştir. Rotary Kulübü'nün emekleriyle gerçekleştirilen etkinlik çerçevesinde gerek bireysel gelişim gerekse ülke sorunları üzerine farklı konularda seminerler düzenlenmiştir.

İş GYO bunların yanı sıra portföyünde bulunan alışveriş merkezlerinde kamu yararına faaliyet gösteren derneklere ve vakıflara ücretsiz olarak stand açma, tanıtım yapma olanağı sunmakta ve bu konuda gerekli olan her türlü işbirliğini yapmaktadır.

Şirket; eğitim, sağlık, kültür, hukuk, sanat, bilimsel araştırma, çevre koruma, spor gibi sosyal sorumluluk kapsamına giren konularla ilgili projelere karşılıksız destek olmaktadır. Yaklaşımlarını, değerlerini ve politikasını istikrarlı bir biçimde kurumsal sosyal sorumluluk çerçevesinde şekillendirecek olan Şirket bu yöndeki çalışmalarına ve desteklerine önümüzdeki dönemlerde de devam edecektir.

İş GYO, tüm faaliyetlerinde yasalara ve çevresel değerlere uyumlu, sosyal sorumluluk konusunda özenli hareket etmektedir. 2014 yılında çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

BÖLÜM V-YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulu'nun Yapısı ve Oluşumu

Yönetim Kurulu Üyeleri:	
Levent Korba	Yönetim Kurulu Başkanı, İcracı Olmayan 21.03.2014-23.03.2015
M. Kemal Fettahoğlu	Yönetim Kurulu Başkanı Vekili, İcracı Olmayan 21.03.2014-23.03.2015
H. Cemal Karaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan, Bağımsız 21.03.2014-23.03.2015
D. Sevdil Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan, Bağımsız 21.03.2014-23.03.2015
Mete Uluyurt	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan 21.03.2014-23.03.2015
Süleyman H. Özcan	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan 08.12.2014-23.03.2015
Murat Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan 08.12.2014-23.03.2015
Üst Yönetim:	
Turgay Tanes	Genel Müdür

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Ana Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuata uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu, ikisi bağımsız toplam yedi üyeden oluşmaktadır.

Yönetim Kurulu 6102 Sayılı Yeni Türk Ticaret Kanunu ile ilgili getirilen hükümler çerçevesinde; sınırlı yetki devrine ilişkin bir iç yönerge hazırlamış ve yönetim kurulu üyelerinin temsil yetkisi ile ilgili gerekli düzenlemeleri yaparak tescil ve ilanını gerçekleştirmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Şirket'te Aday Gösterme Komitesi kurulmamış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi söz konusu komitenin görevlerini de yerine getirmektedir. Bu kapsamda yıl içerisinde, Kurumsal Yönetim Komitesine iki adet bağımsız üye aday olarak gösterilmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi, adayların bağımsızlık kriterlerini taşıyıp taşımadıklarına ilişkin 20.03.2014 tarihinde hazırladığı değerlendirme raporlarını, aynı tarihlerde Yönetim Kurulu'na sunmuş ve Yönetim Kurulu söz konusu değerlendirmeler ışığında bağımsız üye aday listesini kesinleştirmiş ve kesinleşen aday listesi kamuya açıklanmıştır.

Yıl içerisinde, yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlık durumunu ortadan kaldıran bir durum yaşanmamıştır. Üyelerin bağımsızlık beyanlarına Faaliyet Raporu'nun 26. sayfasında yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler alması belli bir kurala bağlanmamış olup, üyelerin başka bir şirkette yönetici ya da yönetim kurulu üyesi olması veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermesi halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması gerekmektedir. Bununla birlikte bağımsız yönetim kurulu üyelerinin, söz konusu hususta, ilkelere belirtilen bağımsızlık kriterlerini koruyacak kapsamda hareket etmeleri esastır. Yönetim kurulu üyelerin Şirket dışında yürüttükleri görevler ile Şirket'teki görev süreleri ve görev dağılımlarına üyelerin özgeçmişleri içerisinde yer verilmiştir.

Levent Korba

Yönetim Kurulu Başkanı

21.03.2014-23.03.2015

1984 yılında Dokuz Eylül Üniversitesi Buca Eğitim Fakültesi İngiliz Dili Bölümü'nden mezun olan Sayın Korba, 1986 yılında T. İş Bankası A.Ş. İzmir Şubesi'nde Aday Memur olarak göreve başlamıştır. 1990 yılında Bornova Şubesi Servis Yetkilisi Yardımcılığına, 1995 yılında Karabağlar Şubesi İl. Müdürlüğüne, 1998 yılında Müdür Yardımcılığına, 2002 yılında Samsun Şubesi Müdürlüğüne, 2004 yılında Çukurova Bölge Müdürlüğüne, 2007 yılında Şube Ağı Geliştirme Bölümü Müdürlüğüne atanmıştır. İş GYO'daki Yönetim Kurulu Başkanlığı dışında, grup içi görevi bulunan Sayın Korba, 13 Nisan 2011 tarihinden itibaren T. İş Bankası A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

M. Kemal Fettahoğlu

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

21.03.2014-23.03.2015

1990 yılında ODTÜ Ekonomi Bölümü'nden mezun olan Sayın Fettahoğlu, 1990 yılında T. İş Bankası A.Ş. Stratejik Planlama Müdürlüğünde Uzman Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 1997-1998 yıllarında Londra'da finans alanında yüksek lisans yapan Sayın Fettahoğlu, 2000-2003 yılları arasında Petrol Ofisi A.Ş.'de Finansman Müdürlüğü ile Sermaye Piyasaları ve Varlık Yönetimi Müdürlüğü görevlerinde bulunmuş, ayrıca Bankanın İktisadi Araştırmalar, Kurumsal Mimari ve Şube Ağı Geliştirme Bölümlerinde Birim Müdürlüğü görevlerinde de bulunmuştur. Şirketimiz Yönetim Kurulu'nda Başkan Vekilliği dışında grup içi görevi bulunan Sayın Fettahoğlu, Ekim 2011 tarihinden bu yana T. İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölüm Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. İş GYO'da 2012 yılından itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Sayın Fettahoğlu, ayrıca İş-Koray'da da Yönetim Kurulu Üyesidir.

H. Cemal Karaoğlu

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

21.03.2014-23.03.2015

ODTÜ Mühendislik Fakültesi İnşaat Bölümü'nden 1987 yılında mezun olan Sayın Karaoğlu aynı bölümde 1991 yılında yüksek lisansını tamamlamıştır. 1988 yılında Imperial College'da araştırma programı ile mesleki hayatına başlamış, 1989-1993 yılları arasında Yüksel Proje Uluslararası A.Ş.'de proje mühendisi olarak, 1993-2003 tarihleri arasında Başarı Yatırımlar Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de, 2003-2008 yılları arasında ise Yüksel Proje Uluslararası A.Ş.'de yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmıştır. Muhtelif uygulama projelerinin hazırlanması, kontrollük hizmeti, yatırım danışmanlığı vb. alanlarda mühendis ve yönetici olarak görevini sürdürmüştür. Sayın Karaoğlu'nun, İş GYO'daki yönetim kurulu üyeliği dışında, grup içi görevi bulunmamaktadır. Sayın Karaoğlu, 2008 yılından itibaren Yüksel Proje'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevini sürdürmekte olup, ayrıca Başarı Yatırımlar San. ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. 2010 yılından itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta olan Sayın Karaoğlu, ayrıca Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesine başkanlık yapmaktadır.

D. Sevdil Yıldırım

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

21.03.2014-23.03.2015

1988 ODTÜ İşletme Bölümü mezunu olan Sayın Yıldırım'ın, ODTÜ'den Ekonomi Bölümü ve London Business School'dan İşletme Bölümü master dereceleri bulunmaktadır. Sayın Yıldırım, 1988-1999 yılları arasında Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nda, Araştırma ve Geliştirme, Denetleme ve Gözetim dairelerinde görev yapmıştır. 1999 yılında Yapı Kredi Yatırım'a Uluslararası Sermaye Piyasaları Bölümü'nü kurmak üzere katılan Sayın Yıldırım, 2003 yılında Genel Müdür Yardımcılığı'na terfi olmuştur. Sayın Yıldırım, 2006'da Genel Müdür Yardımcısı olarak Turkish Yatırım A.Ş.'ye katılmış, 2007 yılında BGC Partners'a Genel Müdür Yardımcısı olarak geçmiş ve 2009 yılında Kurumsal Finansman ve Sermaye Piyasaları Koordinatörlüğü'nü kurmak üzere Yıldız Holding A.Ş.'ye katılmıştır. Yıldız Holding'in halka açık kuruluşu Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kuruluşunda görev alan Sayın Yıldırım, Şubat 2012'ye kadar aynı kurumda Genel Müdür Yardımcılığı ve Yatırım Komitesi Üyeliği görevlerini yürütmüş, 2002-2012 yılları arasında DEİK'te farklı konseylerde başkan yardımcısı olarak görev almıştır. İş GYO'daki bağımsız yönetim kurulu üyeliğinin yanı sıra Sayın Yıldırım, grup dışı görev olarak TAV Havalimanları Holding A.Ş.'de, grup içi görev olarak ise Denizli Cam ve Sanayi A.Ş.'de bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. Sayın Yıldırım 2012 yılından itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta olup, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı ve Denetimden Sorumlu Komite Üyesidir.

Mete Uluyurt

Yönetim Kurulu Üyesi

21.03.2014-23.03.2015

1989 yılında Tarsus Amerikan Lisesi'nden, 1994 yılında Bilkent Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan Sayın Uluyurt çalışma hayatına 1996 yılında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda başlamıştır. Sayın Uluyurt, 2004 yılında Bütçe ve Planlama Müdürlüğü Müdür Yardımcılığı görevine atanmıştır. 2005 yılında Boğaziçi Üniversitesi'nde İşletme Yönetimi alanında yüksek lisans öğrenimi yapan Sayın Uluyurt, T. İş Bankası A.Ş.'de Teftiş Kurulu Başkan Yardımcılığı, Değişim Yönetimi Birim Müdürlüğü, Strateji ve Kurumsal Performans Yönetimi Birim Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. İş GYO'daki yönetim kurulu üyeliği dışında grup içi görevi bulunan Sayın Uluyurt, 2011 yılında atandığı Balmumcu Şube Müdürlüğü görevini sürdürmektedir.

Süleyman H. Özcan
Yönetim Kurulu Üyesi

08.12.2014-23.03.2015

Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan Sayın Süleyman H. Özcan, 1993 yılında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. Sayın Özcan, 2001 yılında aynı kuruluştaki Muhasebe Müdürlüğü Müdür Yardımcısı olarak atanmış olup, daha sonra Muhasebe Müdürlüğü Grup Müdürlüğü, Proje ve Değişim Yönetimi Başkanlığı ile Strateji ve Kurumsal Performans Yönetimi Bölümü'nde Birim Müdürlüğü görevlerinde bulunmuş, ayrıca T. İş Bankası A.Ş. iştiraklerinde çeşitli görevler almıştır. İş GYO'daki yönetim kurulu üyeliği dışında grup içi görevi bulunan Sayın Özcan, 26.03.2009 tarihinden bu yana T. İş Bankası A.Ş. Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nde Bölüm Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. Sayın Özcan İş GYO'da 08.12.2014 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

Murat Doğan
Yönetim Kurulu Üyesi

08.12.2014-23.03.2015

2000 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Doğan, aynı yıl içerisinde T. İş Bankası A.Ş. İştirakler Bölümü bünyesinde uzman yardımcısı olarak göreve başlamış olup, aynı Bölümde Yapı Geliştirme ve Sağlık Sektörü iştiraklerinden sorumlu Birim Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. İş GYO'daki yönetim kurulu üyeliği dışında grup içi görevleri bulunan Sayın Doğan, Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş., İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş., Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş., İş-Altınhas İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş., Camış Yatırım Holding A.Ş. şirketlerinde yönetim kurulu üyesi olarak görev almaktadır. 2010-2012 yılları arasında Şirketimizde Denetim Kurulu üyesi olarak görev alan Sayın Doğan, 08.12.2014 tarihi itibarıyla Şirketimizde yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. Sayın Doğan ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi üyesidir.

Turgay Tanes
Genel Müdür

1987 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olmuştur. 1988'de T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 1996'da İştirakler Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı, 1999-2004 tarihleri arasında aynı müdürlükte Gayrimenkul ve Cam Sektörü Şirketlerinden sorumlu Grup Müdürü olarak görev yapmıştır. 2004 yılından bu yana İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev yapmakta olan Tanes ayrıca, T. İş Bankası A.Ş.'nin bir iştirakinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

Şirket, Yönetim Kurulundaki kadın üye oranı için henüz bir hedef oran ve zaman belirlememiş ve bu kapsamda bir politika oluşturulmamış olmakla birlikte, Yönetim Kurulunda son üç yıldır kadın üye bulunmaktadır.

5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu toplantısının gündemi Genel Müdür'ün önerisi ve Yönetim Kurulu Başkanı'nın bilgisi dahilinde belirlenmektedir. Faaliyetlerini, kamuya açıklanan çalışma esasları çerçevesinde yürütmekte olan Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda Yönetim Kurulu Başkanının veya başkan vekilinin davetiyle toplanır. Şirket Ana Sözleşmesi'nin 13. maddesi çerçevesinde, yönetim kurulu üyelerinin de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırabilmesine imkan tanınmıştır.

Şirket bünyesinde, Yönetim Kurulu Sekreteryası oluşturulmuş olup, ilgili birim yönetim kurulu toplantılarının organize edilmesi, gerekli rapor ve dokümantasyonun ve yönetim kurulu kararlarının hazırlanması ve kayıt altına alınması, üyeler arasında bilgi akışının ve koordinasyonun sağlanması ve benzeri konularda fiilen görev yapmaktadır.

Yönetim Kurulu, yıl içerisinde 9 defa toplanmış ve 86 adet karar almıştır. Yıl içerisinde yapılan yönetim Kurulu toplantıları, bir toplantı hariç, Yönetim Kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Yönetim kurulu kararlarının ise 7 karar dışında tamamı oy birliğiyle alınmıştır. Toplantılarda alınan kararların hiç birine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile Şirket'te sebep olacakları zararın tazmini için gerekli sigorta, ana hissedar olan İş Bankası tarafından Banka ve bağlı ortaklıklarını kapsayacak şekilde yaptırılmıştır.

5.3. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Sermaye Piyasası'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu Çalışma Esasları çerçevesinde; mevcut yönetim kurulu bünyesinde, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite bulunmaktadır. Söz konusu komitelere bağımsız yönetim kurulu üyeleri başkanlık etmekte olup, Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı yasal düzenleme gereği bağımsız üyelerden oluşmaktadır. Komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi		
Başkan	Üye	Üye
D. Sevdil Yıldırım	Murat Doğan	Ayşegül Şahin Kocameşe
Bağımsız Üye	Üye	Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi	
Başkan	Üye
H. Cemal Karaoğlu	Murat Doğan
Bağımsız Üye	Üye

Denetimden Sorumlu Komite	
Başkan	Üye
H. Cemal Karaoğlu	D. Sevdil Yıldırım
Bağımsız Üye	Bağımsız Üye

Yönetim Kurulu 2'si bağımsız olmak üzere 7 üyeden oluşmakta olup, yönetim kurulunun mevcut yapısı kapsamında, bir yönetim kurulu üyesi birden çok komitede görev alabilmektedir. Komite üyeleri seçilirken, kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde hareket edilmektedir.

Komitelerin her birine ilişkin çalışma esasları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır. Komiteler söz konusu esaslar çerçevesinde faaliyet göstermektedir. Yıl içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince; Genel Kurul toplantısını müteakip, yönetim kurulu bünyesinde görev dağılımları ve komite seçimleri gerçekleştirilmiş ve kamuya duyurulmuştur.

Yönetim Kurulu bünyesinde, Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi ayrıca oluşturulmamıştır. Söz konusu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumluluklarını yerine getirmek amacıyla kurulmuştur. Söz konusu Komite, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Komite, Şirket'in kurumsal yönetim notunun yıl içerisinde gözden geçirilmesi sürecinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü ile birlikte aktif olarak görev almıştır. Komite, Şirket'in pay sahipleri ile ilişkiler faaliyetlerini ve konuya ilişkin stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir. Yönetim Kurulu toplantılarının öncesinde, her ay asgari bir kez toplanmayı ilke edinen Komite, gerektiğinde daha sık bir periyotta da toplantı yapabilmektedir. Komite yıl içerisinde 12 defa toplanıp, 11 adet karar almıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde sermaye piyasası mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç sistemlerinin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Komite yıl içerisinde 6 defa toplanmış olup, 7 adet karar almıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite, yıl içerisinde yaptığı çalışmalar ile Şirket faaliyetleriyle bütünleşik önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, oluşturulan yeni risk düzenlemeleri ile Şirket'in mevcut uygulamalarını iyileştirmiş ve Şirket'in risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır. Komite yıl içerisinde 6 defa toplanmış olup, 3 adet karar almıştır.

5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Şirket'in risk yönetimi faaliyetleri, 2005 yılından itibaren Risk Yönetimi Birimi tarafından yürütülmektedir. Söz konusu Birim, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda Şirket üst yönetimine raporlama yapmaktadır.

Üçer aylık periyotlarda kapsamlı "Şirket Risk Raporu" hazırlanmakta ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu üyelerinin bilgisine sunulmaktadır. Söz konusu raporda, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör içindeki konumu ve temel finansal göstergeleri, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik temel riskler bazında analiz ve değerlendirme sonuçları ile temel operasyonel risk türlerinden faaliyet ortamı riski hakkında detaylı bilgi verilmekte, böylece Yönetim Kurulu'nun Şirket'in faaliyetleriyle bütünleşik riskleri hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

Ayrıca, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. maddesi uyarınca risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularında Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar değerlendirilmiştir. Bu kapsamda iki aylık periyotlarla "Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır.

Değişen ve gelişen piyasa koşulları ve Şirket faaliyetleri paralelinde Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin yer aldığı "Şirket Risk Kataloğu" güncellenmekte, yeni risk türleri tanımlanmakta, potansiyel riskler belirlenmekte ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar yıl sonu itibarıyla, toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %95ini oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlarla bütünleşik başlıca risk faaliyet ortamı riskidir. Bu kapsamda riskler, Şirket faaliyetlerini etkileyebilecek mevzuat/uygulama değişiklikleri, sektördeki arz talep durumu gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

31.12.2014 tarihi itibarıyla, para ve sermaye piyasası yatırımları toplam portföy değerinin %5'ini oluşturmaktadır. Bu yatırımlarla bütünleşik risk piyasa riski olup; faiz, kur, hisse senedi fiyatlarında meydana gelebilecek değişimler sonucu oluşan zarar ihtimalini ifade etmektedir. Para ve sermaye piyasası araçları ile Şirket'in döviz pozisyonuna ilişkin piyasa riski, yönetimin belirlediği yöntem ve esaslar dahilinde düzenli olarak analiz edilmekte, izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

Kredi riski, genel olarak Şirket'in taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmelerde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Şirket'in karşılaştığı durumu ifade etmektedir. Şirket'in taraf olduğu işlemlere ilişkin olası kredi riskini en aza indirmek için Şirket içi düzenlemelere uyulmaktadır.

Likidite riski, Şirket'in nakit akışındaki dengesizlik neticesinde, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip olmaması nedeniyle maruz kalabileceği zarar ihtimalidir. Şirket, projelere yönlendirmediği nakit kaynaklarını, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak şekilde para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmekte, miktar ve vade uyumunu gözetmektedir. Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansman ihtiyaçları, düzenli olarak hazırlanan nakit projeksiyonları çerçevesinde tespit edilmekte; Şirket gelirleri ile proje finansman harcamaları arasında gerek vade gerekse döviz cinsi ve tutarı açısından ilişki yakından takip edilmekte ve Şirket'in nakit durumu ve finansman stratejileri buna göre şekillendirilmektedir. Şirket'in likidite durumu, yönetimin belirlediği yöntem ve limitler dahilinde düzenli olarak analiz edilmekte, izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

Şirket'in iç kontrol sistemi; Şirket'in faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. İç kontrol faaliyetlerinden sorumlu olan Birim çalışmalarını, Şirket'in İç Kontrol Biriminin kuruluş ve işleyişini, iç kontrol faaliyetlerini, İç Kontrol Biriminde görevlendirilen kişilerin görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenleyen "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İç Kontrol Birimi Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik" çerçevesinde yürütmektedir.

Şirket bünyesinde oluşturulan iç kontrol sisteminde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiş olup, bu kapsamda şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskleri en aza indirmek ve elimine etmek üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç kontrol faaliyetinin temelini oluşturmaktadır. Birim üç ve altı aylık dönemler itibarıyla Yönetim Kurulu'na raporlama yapmaktadır.

Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Komiteler aktif olarak çalışmakta olup, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirlenen görev ve sorumluluklarını yerine getirmektedir. Riskin Erken Saptanması Komitesi yıl içerisinde yaptığı çalışmalar ile Şirket faaliyetleriyle bütünlük önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, oluşturulan yeni risk düzenlemeleri ile Şirket'in mevcut uygulamalarını iyileştirmiş ve Şirket'in risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır. Denetimden Sorumlu Komite ise, Şirket'in iç sistemlerinin işleyişini gözden geçirmiş, iyileştirmeye açık süreçlerin iyileştirilmesine katkıda bulunmuş ve denetim faaliyetlerini etkin olarak yürütmüştür. Yönetim Kurulu, Şirket iç sistemlerinin etkinliğini düzenli olarak gözetmekte ve iç sistemlerin yıl içerisindeki işleyiş ve etkinliğine ilişkin değerlendirme raporu hazırlamaktadır.

5.5. Şirket'in Stratejik Hedefleri

İş GYO'nun arsa, ofis, alışveriş merkezi, otel ve projelerden oluşan farklı unsurlarla çeşitlendirilmiş bir portföyü bulunmaktadır. Bu kapsamda Şirket, tüm yatırım fırsatlarını değerlendirip portföyünü zenginleştirerek istikrarlı büyüme hedefini sürdürmektedir. İş GYO bu amaçla, sektör dinamiklerini etkileyen tüm tercih ve trend değişikliklerini takip etmektedir.

Şirket'in gerek geliştirmekte olduğu gerekse planlama ve ruhsat aşamasında olan projelerde; içinde hem konut hem de ticari ünitelerin yer aldığı karma proje konsepti sürdürülerek, kiralama faaliyetleri sayesinde elde edilecek fayda sürekli kılınmakta, aynı zamanda satışlar sayesinde yüksek getiri elde edilmesi ve kâr realizasyonu sağlanması planlanmaktadır.

Bu kapsamda İş GYO'nun 2015 yılındaki stratejik hedefi, öncelikli olarak mevcut yatırımlarının geliştirme, satış ve kiralama çalışmalarına devam etmek, yatırımlarını öngörülen zaman dilimlerinde tamamlamak ve söz konusu yatırımlarından elde edeceği katma değeri en üst düzeye çıkarmaktır.

İş GYO söz konusu stratejik hedefin yanı sıra kârlılığını artıracak ve hissedarlarına maksimum fayda sağlayacak alanlarda oluşan yatırım fırsatlarını araştırmaya ve piyasa koşulları uygun olduğu ölçüde değerlendirmeye de devam edecektir. İş GYO'nun ana stratejisi, dahil olduğu T. İş Bankası Grubu'nun prensipleri doğrultusunda, temettü miktarı ve verimliliğini artırmaktır. Bu doğrultuda halihazırda uzun yıllardır belli oranlarda nakit temettü veren bir şirket olarak, büyüyen yatırımlarla beraber önümüzdeki yıllarda temettü oranının artırılması hedeflenmektedir.

İş GYO Yönetim Kurulu, hedeflerini düzenli olarak gözden geçirmekte ve risk-getiri dengesini tüm faaliyetlerinde gözetmektedir. Bu kapsamda yıl içinde alınan kararlar neticesinde meydana gelen tüm stratejik değişiklikler ile tahminlerde oluşan sapmalar olağanüstü durumlar dışında aylık olarak değerlendirilmektedir. Şirket gereken durumlarda, söz konusu değişikliklere uyum sağlayacak şekilde yatırım kararları ve fonlama planları şekillendirmekte ve değişen koşullara göre yeniden pozisyon almaktadır.

5.6. Mali Haklar

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmiş ve Genel Kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak ortakların bilgisine sunulmuştur. Şirket'in Ücret Politikasına, Şirket internet sitesinin "Yatırımcı Köşesi" bölümünde yer alan "Kurumsal Yönetim" başlığı altında, "Politikalar" içerisinde yer verilmektedir.

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri, Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. Yönetim Kurulu ve üst yönetime sağlanan faydalar, üçer aylık dönemler itibarıyla açıklanan Finansal Raporlar ile kamuya duyurulmaktadır. Buna ilaveten, söz konusu hususa Faaliyet Raporunun ilgili bölümünde de yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerine Genel Kurul'da kararlaştırılan ücret dışında, huzur hakkı, prim, ikramiye gibi mali menfaat sağlayacak haklar tanınmamıştır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır.

Üst yönetime tanınan mali menfaatler ise ücret ve ikramiyeden oluşmaktadır. Yıl içerisinde üst yönetime (Genel Müdür ve Grup Başkanları) sağlanan mali haklar toplamı brüt 3.510 bin TL'dir.

Yıl içerisinde Şirket'in, Yönetim Kurulu üyelerine veya üst düzey yöneticilerine borç verme, kredi kullandırma, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırma veya lehine kefalet gibi teminat verme işlemleri olmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal
Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu



**Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.**
Kavacık Rüzgarlı Bahçe Mah.
Kavak Sok. No: 3
Beykoz 34805 İstanbul

Telephone +90 (216) 6819000
Fax +90 (216) 6819090
Internet www.kpmg.com.tr

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2014 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre finansal tablolar, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 29 Ocak 2015 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2014 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
A member of KPMG International Cooperative

Orhan Akova, SMMM
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

29 Ocak 2015
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	98-99
Kâr veya Zarar Tablosu	100
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	101
Özkaynaklar Değişim Tablosu	102-103
Nakit Akış Tablosu	104
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	105
2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	105
3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	115
4. Bölümlere göre raporlama	116
5. Nakit ve nakit benzerleri	120
6. Finansal yatırımlar/Türev araçlar	121
7. Finansal borçlanmalar	122
8. Ticari alacaklar ve borçlar	123
9. Diğer alacaklar ve borçlar	124
10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller	124
11. Stoklar	128
12. Maddi duran varlıklar	129
13. Maddi olmayan duran varlıklar	130
14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	130
15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	131
16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	132
17. Özkaynaklar	133
18. Hasılat ve satışların maliyeti	135
19. Genel yönetim giderleri	135
20. Niteliklerine göre giderler	136
21. Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	136
22. Finansman gelirleri/giderleri	136
23. Pay başına kazanç	137
24. İlişkili taraf açıklamaları	137
25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	141
26. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	150
27. Raporlama döneminden sonraki olaylar	151
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	152

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	<i>Notlar</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2014</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2013</i>
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		251.625.938	233.029.758
Nakit ve nakit benzerleri	5	123.909.277	101.043.123
Finansal yatırımlar	6	15.126.664	4.235.850
Ticari alacaklar	8	39.615.311	34.189.785
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	976.207	11.678
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	38.639.104	34.178.107
Diğer alacaklar	9	5.191	10.814
Stoklar	11	4.245.222	4.090.123
Peşin ödenmiş giderler	16	52.342.375	79.655.842
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	2.221.512	1.303.314
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		50.120.863	78.352.528
Diğer dönen varlıklar	16	16.381.898	9.804.221
Duran Varlıklar		1.608.240.919	1.435.690.679
Ticari alacaklar	8	7.401.911	22.730.613
Türev araçlar	6	41.674	300.392
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	1.606.954	1.269.965
Stoklar	11	63.128.870	31.439.900
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.534.963.085	1.378.609.041
Maddi duran varlıklar	12	953.397	1.228.136
Maddi olmayan duran varlıklar	13	145.028	112.632
TOPLAM VARLIKLAR		1.859.866.857	1.668.720.437

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2014	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2013
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	57.154.238	135.042.695
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	57.154.238	27.978.637
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar	7	-	107.064.058
Ticari borçlar	8	5.391.798	22.306.537
İlişkili taraflara ticari borçlar	24	2.717.592	7.207.460
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	2.674.206	15.099.077
Diğer borçlar	9	483.232	390.402
Ertelenmiş gelirler	16	1.708.879	1.112.223
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	23	734.017	361.574
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	16	974.862	750.649
Kısa vadeli karşılıklar	14-15	250.014	210.927
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	208.918	169.376
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	41.096	41.551
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	2.068.167	2.953.343
Uzun Vadeli Yükümlülükler		581.319.890	350.618.434
Uzun vadeli borçlanmalar	7	420.372.647	215.530.226
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	215.116.120	201.987.451
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		205.256.527	13.542.775
Diğer borçlar	9	35.990.000	35.990.000
Ertelenmiş gelirler	16	124.125.448	98.291.356
Uzun vadeli karşılıklar	15	831.795	806.852
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	831.795	806.852
ÖZKAYNAKLAR		1.211.490.639	1.156.085.876
Ödenmiş sermaye	17	680.400.000	630.000.000
Sermaye düzeltme farkları	17	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	17	423.981	423.981
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	17	179.250	42.164
Diğer kazanç/kayıplar		179.250	42.164
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	17	-	4.090
Yabancı para çevirim farkları		-	4.090
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	24.677.855	19.712.142
Geçmiş yıllar kârları	17	178.891.696	149.600.689
Net dönem kârı		86.771.767	116.156.720
TOPLAM KAYNAKLAR		1.859.866.857	1.668.720.437

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Kâr veya Zarar Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2014	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2013
Sürdürülen Faaliyetler			
Hasılat	18	234.078.530	371.164.150
Satışların maliyeti (-)	18	(119.785.317)	(225.076.140)
Brüt Kâr		114.293.213	146.088.010
Genel yönetim giderleri (-)	19	(18.064.340)	(12.764.636)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	26.062.240	42.053.117
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(30.751.383)	(28.650.222)
Esas Faaliyet Kârı		91.539.730	146.726.269
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kârlarındaki paylar	3	828.318	502.577
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı		92.368.048	147.228.846
Finansman giderleri (-)	22	(5.596.281)	(31.072.126)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı		86.771.767	116.156.720
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri		-	-
Dönem vergi gideri		-	-
Ertelenmiş vergi geliri		-	-
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı		86.771.767	116.156.720
Durdurulan Faaliyetler			
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem kârı		-	-
Dönem Kârı		86.771.767	116.156.720
Sürdürülen faaliyetlerden			
pay başına kazanç			
(1 TL nominal hisseye karşılık)	23	0,1275	0,1707
Sürdürülen faaliyetlerden			
seyreltilmiş pay başına kazanç			
(1 TL nominal hisseye karşılık)	23	0,1275	0,1707

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2013
Dönem Kârı	86.771.767	116.156.720
Diğer Kapsamlı Gelirler		
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	137.086	42.164
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		
Yabancı para çevirim farkları	-	4.368
Diğer kapsamlı gelir	137.086	46.532
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	86.908.853	116.203.252

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kâr veya
zararda yeniden
sınıflandırılmayacak
birikmiş diğer kapsamlı
gelirler ve giderler

	Not	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıp/kazançlar
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler		600.000.000	240.146.090	423.981	-
Transferler		-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	42.164
Sermaye artırım		30.000.000	-	-	-
Temettüleri		-	-	-	-
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	630.000.000	240.146.090	423.981	42.164
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler		630.000.000	240.146.090	423.981	42.164
Transferler		-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	137.086
Tasfiye edilen iştiraklere bağlı azalış		-	-	-	-
Sermaye artırım		50.400.000	-	-	-
Temettüleri		-	-	-	-
31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	680.400.000	240.146.090	423.981	179.250

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Kâr veya
zararda yeniden
sınıflandırılacak
birikmiş diğer kapsamlı
gelirler ve giderler

Birikmiş Kârlar

Yabancı para çevirim farkları	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kârları	Net dönem kârı	Özkaynaklar
(278)	16.520.757	147.383.676	65.408.398	1.069.882.624
-	3.191.385	62.217.013	(65.408.398)	-
4.368	-	-	116.156.720	116.203.252
-	-	(30.000.000)	-	-
-	-	(30.000.000)	-	(30.000.000)
4.090	19.712.142	149.600.689	116.156.720	1.156.085.876
4.090	19.712.142	149.600.689	116.156.720	1.156.085.876
-	4.965.713	111.191.007	(116.156.720)	-
-	-	-	86.771.767	86.908.853
(4.090)	-	-	-	(4.090)
-	-	(50.400.000)	-	-
-	-	(31.500.000)	-	(31.500.000)
-	24.677.855	178.891.696	86.771.767	1.211.490.639

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2014	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2013
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem kârı		86.771.767	116.156.720
Dönem Net Kârı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	20	17.764.598	19.726.424
Kıdem tazminatı karşılık gideri ile ilgili düzeltmeler	15	204.193	167.070
İzin karşılığı gideri ile ilgili düzeltmeler	15	39.542	47.556
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer gayrimenkuller ile ilgili geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	10	(16.800.687)	(12.116.327)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kârlarındaki paylar	3	(828.318)	(502.577)
Yatırım amaçlı ve diğer gayrimenkuller değer düşüklüğü	10	-	1.082.940
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış kârı	18	(4.163.378)	(24.247.936)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı. (net)	8	(114.802)	618.305
Türev işlem (kârı)/zararı	22	258.721	(120.628)
Faiz gelirleri	18	(3.683.692)	(4.972.316)
Faiz giderleri	22	2.980.855	2.588.062
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı		82.428.799	98.427.293
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki artış		9.788.372	(12.506.881)
Diğer alacaklardaki azalış		(786.381)	(2.202)
Diğer dönen varlıklardaki artış/azalış		21.158.908	(26.706.124)
Stoklardaki değişim	11	(31.844.069)	43.983.341
Ticari ve diğer borçlardaki artış		(16.821.909)	13.516.133
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış		72.047.709	(35.882.719)
Ödenen kıdem tazminatı	15	-	(5.213)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		135.971.429	80.823.628
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal varlıklardan elde edilen nakit		(10.890.814)	4.280.086
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	10,12,13	(289.232.865)	(374.510.144)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satışından elde edilen nakit	18	89.506.013	116.538.900
Alınan temettüleri		500.000	500.000
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar		491.329	(22.596)
Alınan faizler		3.109.921	4.761.177
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(206.516.416)	(248.452.577)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	17	(31.500.000)	(30.000.000)
Finansal borçlardaki artış		125.459.192	214.241.585
Ödenen faiz		(1.486.083)	(1.830.054)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		92.473.109	182.411.531
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış			
		21.928.122	14.782.582
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		364.261	1.533.896
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış		22.292.383	16.316.478
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		100.181.813	83.865.335
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	122.474.196	100.181.813

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), her ikisi de 1998 yılında kurulmuş ve ayrı ayrı faaliyetlerini sürdüren İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi ile Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi'nin, tüm aktif ve pasiflerinin, İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş. tarafından devir alınarak, 6 Ağustos 1999 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle kurulmuştur. Şirket'in ana hissedarı Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi ("İş Bankası")'dır. Şirket'in kayıtlı adresi İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent İstanbul/Türkiye'dir.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde (eski unvanı ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda) ("BİST") işlem görmektedir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 69'dur (31 Aralık 2013: 67).

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Limited Şirketi ("Kanyon") 6 Ekim 2004 tarihinde Şirket ve Eczacıbaşı Holding Anonim Şirketi'nin ("Eczacıbaşı Holding") %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; işletmecilik faaliyetini yürüttüğü bazı komplekslerde projelerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralanma ve satışlara aracılık etmektir.

Nest in Globe B.V. ("Nest in Globe"), 7 Temmuz 2011 tarihinde Şirket ve Kayı Holding Anonim Şirketi'nin ("Kayı Holding") %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu. Hollanda ve yurtdışında ticari gayrimenkul ve otel geliştirmek, inşa etmek, yönetmek ve bu yapıardan istifade etmektir. Ayrıca, Hollanda ve yurtdışında ticari gayrimenkul ve otel geliştirmek, inşa etmek, yönetmek için bu konularla ilgili ihalelere katılma ve teklif verme, danışmanlık ve yönetim hizmetinde bulunma şirketin faaliyet konusu içindedir. Şirket'in, 28 Nisan 2014 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında, Nest in Globe'un tasfiye edilmesine ve bu kapsamda Kayı Holding ile imzalanan hissedarlık sözleşmesinin feshine karar verilmiştir. Nest in Globe, 16 Temmuz 2014 tarihinde resmi olarak feshedilmiştir.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

İlişikteki yılsonu finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KMGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 29 Ocak 2015 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"suna uygun olarak hazırlanmıştır.

Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Ölçüm esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal varlıklar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına (Uluslararası Muhasebe Standartları ("UMS")/Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UFRS") uygulamasını benimseyenler dahil) uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi ("UMSK") tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("UMS/TMS 29") uygulanmamıştır.

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolarında "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" içerisinde gösterilen 361.574 TL tutarındaki ilişkili taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler karşılaştırmalı finansal tablolarda "ertelenmiş gelirler" altında sınıflandırılmıştır.

Konsolidasyon esasları

Müşterek anlaşmalardaki paylar

İş ortaklığı, bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulmuştur.

İlişikteki finansal tablolarda, Kanyon ve Nest in Globe adlarıyla teşkil edilen iş ortaklıkları, özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir iş ortaklığındaki sermaye payının defter değerinin, iştirak edilen ortaklığın özkaynağında dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kâr paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir. İş ortaklığı katılımcısı iş ortaklığındaki payını bir yatırım olarak kaydeder ve TMS 28 *İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar* standardında belirlenen özkaynak yönteminin uygulamasından muaf tutulmadığı sürece söz konusu yatırımı bu Standart uyarınca özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirir.

İş ortaklıklarının finansal tabloları, Şirket'in finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

Yabancı para işlemleri

Şirket'in yasal kayıtlarında yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Finansal durum tablosunda yer alan dövize bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil/tehdyelerinden kaynaklanan kambiyo kârları/zararları kâr veya zarar tablosunda yer almaktadır.

Yurtdışındaki net yatırımların finansal tablolarının konsolidasyon amaçlı raporlama para birimi olan TL'ye çevrilmesi sonucu oluşan çevirim farkları yabancı para çevirim farkları olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yabancı para çevirim farkları bulunmamaktadır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla (4.090) TL tutarındaki yabancı para çevirim farkı, Şirket'in, finansal tablolarını fonksiyonel para birimi olan Avro üzerinden hazırlayan Nest in Globe'un özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmesi sonucu oluşmuştur.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

Finansal tabloların SPK'nın II-14.1 No'lu Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 2. Maddesi'ne uygun olarak hazırlanması, yönetimi, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 10 - Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2014 yılının Kasım ve Aralık aylarında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması yöntemiyle veya gelir indirgeme yöntemiyle tespit edilmiştir. Elde edilebilen veriler ve Şirket'ten alınan bilgiler doğrultusunda nakit akışları düzenlenmektedir. Yapılan varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından elde edilen nakit akımları %6 ve %11 aralığındaki indirgeme oranları ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Not 15 - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

2.4 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1. 2014 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Aralık 2014 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan tüm TMS/TFRS ve bunlara ilişkin tüm yorumları uygulamıştır.

2.4.2. 31 Aralık 2014 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar ve standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

2.5.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri, bankalardan alınan faiz gelirlerini ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirleri içermektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışındaki faiz giderleri etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

2.5.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, raporlama dönemi sonu itibarıyla ilişikteki finansal tablolarda elde etme maliyetlerinden, birikmiş amortisman ve var ise birikmiş değer düşüklüklerinden arındırılmış şekliyle değerlendirilmektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, değer artış kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Şirket, gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkullerini maliyet değerleri üzerinden muhasebeleştirilmektedir.

Şirket tarafından inşa ettirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyeti, malzeme maliyetini, direkt işçilik maliyetlerini, o varlığı kullanım amacına uygun olarak çalışır hale getirilmesiyle doğrudan ilişkili maliyetleri ve aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların ve finansman giderlerinin oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir.

Mayıs 2008'de TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında yapılan ve ileriye dönük olarak uygulanması planlanan iyileştirmeler kapsamında gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkuller de 1 Ocak 2009 sonrası başlayan dönemler itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilişkin amortismanlar varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Binalar	10-50 yıl
---------	-----------

2.5.3 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır.

Maliyet, ilgili varlığın satın alımıyla doğrudan ilişkili harcamaları ifade etmektedir ve eğer varsa, aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı ekonomik ömürlere sahiplerse maddi duran varlıkların ayrı kısımları (önemli kısımları) olarak muhasebeleştirilir.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Bir maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç ve kayıplar, söz konusu maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla elde edilen tutar ile defter değeri karşılaştırılarak belirlenir ve kâr veya zararda net olarak diğer faaliyetlerden gelirler hesabında muhasebeleştirilir.

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Makine ve ekipman	4-5 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	4-5 yıl

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğu gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

2.5.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve izleyen dönemlerde alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilir.

İtfa payları

Maddi olmayan duran varlık itfa payları gelir tablosunda ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri üzerinden eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklar kullanıma hazır oldukları tarihten itibaren itfa edilir. Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri 5 yıldır.

2.5.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama dönemi sonunda varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden daha az olması durumunda varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.5.6 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

2.5.7 Finansal araçlar

Şirket'in finansal varlıkları nakit ve nakit benzerlerinden, finansal yatırımlardan ve ticari ve diğer alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise banka kredileri ve ticari ve diğer borçlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

Finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir.

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar dönen varlıklar olarak sınıflandırılır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kâr/zarar hesaplarına dahil edilmektedir. Şirket, borsada işlem gören sermaye piyasası araçlarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde en iyi alış fiyatını kullanmaktadır.

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar

Şirket'in vadeye kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeye kadar elde tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Şirket tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir.

Satılmaya hazır finansal varlıklar, bu varlıkların satın alma taahhüdünün gerçekleştiği tarihte kayda alınır. Bu tarihten itibaren bu varlıkların makul değerlerindeki değişimlerle ilgili kâr ve zararlar özkaynaklar içinde muhasebeleştirilir.

Yabancı para birimiyle ifade edilen satılmaya hazır parasal varlıkların gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı gelir ve giderleri, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in satılmaya hazır finansal varlığı bulunmamaktadır.

Ters repo işlemlerinden alacaklar

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymetler, ters repo işlemlerinden alacaklar olarak finansal durum tablosunda nakit ve nakit benzerleri hesabı altında gösterilmektedir. Ters repo ile alınmış menkul kıymetlerin alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için faiz gelir reeskontu hesaplanmaktadır.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmektedir. Ödenmesi gereken meblağların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için tahmini tahsil edilmeyecek tutarları için karşılık ayrılarak, kâr veya zarar hesabına kaydedilir. Söz konusu karşılık tutarı, alacağın defter değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yöneticileri ticari alacaklarının bilançodaki mevcut değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığını düşünmektedir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her raporlama dönemi sonunda değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akışlarının finansal varlığın orijinal etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır sermaye araçları haricinde değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen satılmaya hazır sermaye araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülükleri ve sermaye araçları sözleşmeye bağlı düzenlemelere finansal bir yükümlülüğün ve sermayeye dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakki temsil eden sözleşme sermayeye dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılmaktadır.

iii) Türev finansal araçlar

Şirket maruz kaldığı risklere karşı korunmak amacıyla swap işlemi yapmaktadır. Bir türev finansal varlık alım satım amaçlı olarak tutulmadığında ya da finansal riskten korunma muhasebesine konu olmadığında gerçeğe uygun değerindeki değişiklik kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Türev finansal araçlar sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayda alınmakta, türevlerle ilişkilendirilen ilgili işlem maliyetleri oluştuğu tarihte kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir. İlk kayda alınmalarını izleyen dönemlerde de gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmekte ve değişimler kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

iv) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

2.5.8 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

2.5.9 Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan Merkez Bankası döviz alış kurlarını esas almaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kâr veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.5.10 Borçlanma maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri oluştukları dönemlerde kâr veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

2.5.11 Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem kârının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 23).

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl kârlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak hesaplanır.

2.5.12 Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve

- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.5.13 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zimni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.5.14 Devlet teşvik ve yardımları

Bulunmamaktadır.

2.5.15 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Kanyon

Cari dönem vergi yükümlülüğü dönem kârının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve raporlama dönemi sonunda geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapılacağı tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi varlığı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanması olası durumlarda kaydedilir. Bu alaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili varlıktan silinir. Ertelenmiş verginin hesaplanmasında, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde geçerli olacağı tahmin edilen vergi oranları kullanılmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü, kanunen vergi varlıkları ve vergi yükümlülüklerinin mahsuplaştırılmasına ilişkin bir yasal hak olması ve ertelenmiş vergilerin aynı mali otoriteye bağlı olması durumunda mahsuplaştırılabilmektedir.

2.5.16 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

Şirket, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 (2011) *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı uyarınca muhasebeleştirilmektedir.

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olan TMS 19 (2011)'in yeni halinde en önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilmektedir.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır.

2.5.17 Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kârdan indirilerek kaydedilir.

2.5.18 İlişkili taraflar

Hissedarlık sözleşmeye dayalı haklar aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

2.5.19 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralama faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kâr veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Faaliyet kiralama giderleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kâr veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri de aynı şekilde kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilmektedir.

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama yoluyla edinilen maddi duran varlıklar Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal borçlar olarak kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınmaktadır. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır.

2.5.20 Nakit akışları tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akışları tablolarını düzenlemektedir. Nakit akışları tablosunun hazırlanmasına esas teşkil eden nakit ve nakde eşdeğer varlıklar, kasa, ters repo işlemlerinden alacaklar, yatırım fonları ve 3 aydan kısa vadeli bankalar mevduatını içermektedir.

2.5.21 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket'in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

2.5.22 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer veriler bilgileri. SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, Şirket'in finansal tablolarında özkaynak yöntemi kullanılarak gösterilmektedir. Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıkları aşağıda sunulmuştur:

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2014	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2013
Kanyon	50	1.606.954	50	1.269.965
Nest in Globe	-	-	50	-
		1.606.954		1.269.965

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıklarının, söz konusu işletmelerin tamamını temsil eden özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Kanyon	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Dönen varlıklar	8.652.687	8.333.013
Duran varlıklar	2.983.024	1.646.836
Kısa vadeli borçlar	(6.548.296)	(6.752.722)
Uzun vadeli borçlar	(1.873.507)	(687.197)
Net varlıklar	3.213.908	2.539.930

Kanyon	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2013
Gelirler	76.380.745	65.701.349
Giderler (-)	(74.706.768)	(64.637.860)

Nest in Globe	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Dönen varlıklar	-	3.141
Duran varlıklar	-	-
Kısa vadeli borçlar	-	(12.095)
Uzun vadeli borçlar	-	-
Net varlıklar	-	(8.954)

Nest in Globe	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2013
Gelirler	-	-
Giderler (-)	(17.341)	(67.291)

Şirket, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yılda sırasıyla Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 828.318 TL tutarında kârı (31 Aralık 2013: Kanyon'un kârı 531.745 TL ve Nest in Globe'in zararı 29.168 TL) ekteki kâr veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

4. Bölümlere göre raporlama

Şirket'in raporlanabilir bölümleri, Şirket yönetimi tarafından proje bazında takip edilmektedir. Bölümlere tahsis edilecek kaynaklar ve bu kaynakların kullanımı da yine proje bazında yapılmaktadır.

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Petrol Ofisi Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Şubesi	İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi	İş Bankası Antalya Merkez Şubesi	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermerket İstanbul Esenyurt
31 Aralık 2014									
Satış Gelirleri									
Kira Geliri	8.712.263	38.422.307	4.162.855	552.279	3.727.983	3.139.416	1.570.296	27.569.923	5.676.044
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	641.365	-	-	-	-	-	134.225	-
Diğer Gelirler	-	38.708	-	-	-	-	-	76.210	-
Gayrimenkul Gelirleri	8.712.263	39.102.380	4.162.855	552.279	3.727.983	3.139.416	1.570.296	27.780.358	5.676.044
Amortisman giderleri	2.752.430	5.959.694	918.941	230.806	291.858	263.499	83.525	2.274.870	688.045
Sigorta giderleri	43.274	1.104.229	37.689	32.386	18.998	8.431	5.691	417.378	196.117
İşletme giderleri	86.598	496.410	-	-	-	-	-	12.022.019	-
Vergi, resim ve harç giderleri	257.357	1.518.754	151.787	10.713	20.485	45.104	26.592	1.551.066	353.846
Sabit kıymetler satış maliyetleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	(8.979.193)	-	-	(1.186.456)	-	-	-	-	-
Diğer	46.679	340.158	407.451	11.561	2.667	28.000	-	-	-
Satışların Maliyeti	(5.792.855)	9.419.245	1.515.868	(900.990)	334.008	345.034	115.808	16.265.333	1.238.008
Brüt kâr	14.505.118	29.683.135	2.646.987	1.453.269	3.393.975	2.794.382	1.454.488	11.515.025	4.438.036
Sermaye yatırımları	9.464	409.657	32.657	-	-	-	-	1.995.916	-

İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Kapadokya Otel Binası	Kemer Otel Binası	Taksim La Martin	Tuzla Çınarlıbahçe Konutları	Zeytinburnu Arsası	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
-	5.768.187	3.380.969	1.286.917	-	1.518.747	-	-	-	105.488.186
10.871.897	-	-	-	-	-	-	-	-	10.871.897
-	-	-	-	-	-	13.184.050	-	-	13.184.050
-	-	-	-	-	-	-	93.669.391	-	93.669.391
-	-	-	-	-	97.614	14.921	-	-	888.125
-	-	-	-	-	-	-	-	-	114.918
10.871.897	5.768.187	3.380.969	1.286.917	-	1.616.361	13.198.971	93.669.391	-	224.216.567
2.460.073	399.351	74.908	621.495	-	208.036	22.409	-	-	17.249.940
-	39.954	21.558	25.188	-	18.776	4.168	-	-	1.973.837
-	-	-	3.512	-	223.969	569.326	-	-	13.401.834
-	252.767	63.217	30.300	70.664	114.550	1.700	-	53.332	4.522.234
-	-	-	-	-	-	9.060.988	89.506.013	-	98.567.001
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(2.427.014)	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.024)	(16.800.687)
-	1.777	-	27.405	-	5.415	45	-	-	871.158
33.059	693.849	159.683	707.900	70.664	570.746	9.658.636	89.506.013	(4.154.692)	119.785.317
10.838.838	5.074.338	3.221.286	579.017	(70.664)	1.045.615	3.540.335	4.163.378	4.154.692	104.431.250
-	-	-	150.566	-	3.778	4.683.002	281.947.825	-	289.232.865

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Seven Seas Oтели	Maslak Petrol Ofisi Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi
31 Aralık 2013									
Satış gelirleri									
Kira geliri	8.307.399	34.975.495	5.280.363	3.958.404	508.262	3.517.463	2.962.133	1.481.621	26.342.056
Üst hakkı gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Konut satış gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	-	-	64.042.500	-	-	-	-	-	-
Aidat ve hizmet gelirleri	-	605.891	-	-	-	-	-	-	178.845
Diğer gelirler	-	21.633	-	-	-	-	-	-	48.256
Gayrimenkul Gelirleri	8.307.399	35.603.019	69.322.863	3.958.404	508.262	3.517.463	2.962.133	1.481.621	26.569.157
Amortisman giderleri	2.733.723	6.102.545	1.389.073	919.045	231.033	291.727	263.499	83.525	2.230.034
Sigorta giderleri	48.137	871.389	35.392	38.759	31.077	20.167	11.547	6.594	390.487
İşletme giderleri	12.859	592.651	-	-	192.737	-	-	-	9.746.816
Vergii, resim ve harç giderleri	228.312	841.245	664.849	132.858	11.193	20.875	42.330	25.260	893.205
Yatırım amaçlı gayrimenkul ve konut satış maliyeti	-	-	56.377.740	-	-	-	-	-	-
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	-	-	-	-	1.082.940	-	-	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	(4.710.290)	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	83.778	-	-	-	11.480	-	-	-	-
Satışların maliyeti	(1.603.481)	8.407.830	58.467.054	1.090.662	1.560.460	332.769	317.376	115.379	13.260.542
Brüt kâr	9.910.880	27.195.188	10.855.809	2.867.742	(1.052.198)	3.184.694	2.644.757	1.366.242	13.308.615
Sermaye yatırımları	23.432	591.394	-	49.200	973	-	-	-	793.033

Real Hipermarket İstanbul Esenyurt	İstanbul Esenyurt (Marmara Park)	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Lykia Lodge Kapadok-ya Otel	Antalya Kemer Imperial Otel	Taksim Lamartine	Tuzla Çınarlıbahçe Konutları	Diğer Gayrimenkul	Toplam
4.766.400	-	4.951.458	2.906.903	1.747.209	4.400.302	545.514	-	-	106.650.982
-	9.463.443	-	-	-	-	-	-	-	9.463.443
-	-	-	-	-	-	-	130.770.237	-	130.770.237
-	-	-	-	-	52.496.400	-	-	-	116.538.900
-	-	-	-	-	-	9.266	32.710	-	826.712
-	-	-	-	104.271	-	-	-	-	174.160
4.766.400	9.463.443	4.951.458	2.906.903	1.851.480	56.896.702	554.780	130.802.947	-	364.424.434
687.421	2.460.074	403.415	74.909	612.280	706.164	70.134	-	-	19.258.601
175.952	26.544	44.675	33.211	24.910	40.110	13.846	-	-	1.812.797
17.152	-	-	-	-	-	195.902	366.497	-	11.124.614
333.379	-	217.010	36.135	23.648	628.918	42.438	-	-	4.141.655
-	-	-	-	-	35.913.224	-	107.374.468	-	199.665.432
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.082.940
-	(2.427.015)	-	-	-	-	-	-	(4.979.022)	(12.116.327)
-	-	11.170	-	-	-	-	-	-	106.428
1.213.904	59.603	676.270	144.255	660.838	37.288.416	322.320	107.740.965	(4.979.022)	225.076.140
3.552.496	9.403.841	4.275.188	2.762.648	1.190.642	19.608.286	232.460	23.061.982	4.979.022	139.348.294
-	-	4.200	-	1.695	-	3.419.574	3.882.115	439.294.253	448.059.869

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Hasılat	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Bölüm gelirleri	224.216.567	364.424.434
Dağıtılamayan gelirler	9.861.963	6.739.716
Toplam hasılat	234.078.530	371.164.150
Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Bölüm giderleri	119.785.317	225.076.140
Toplam satışların maliyeti	119.785.317	225.076.140
Varlıklar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Bölüm varlıkları	1.602.337.177	1.414.139.065
Diğer varlıklar	47.017.222	51.307.425
Bölgümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	210.512.458	203.273.947
Toplam varlıklar	1.859.866.857	1.668.720.437
Yükümlülükler	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Bölüm yükümlülükleri	643.898.703	511.616.782
Diğer yükümlülükler	4.477.515	1.017.779
Toplam yükümlülükler	648.376.218	512.634.561

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Vadesiz mevduat	12.581	693.059
Vadeli mevduat	68.741.576	74.024.676
Yatırım fonları	55.140.342	26.302.476
Ters repo işlemlerinden alacaklar	14.778	18.886
Diğer hazır değerler	-	4.026
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	123.909.277	101.043.123
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(1.435.081)	(861.310)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	122.474.196	100.181.813

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

<u>Vadeli Mevduat:</u>			31 Aralık 2014	
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>		
TL	%8,05-%10,20	Ocak 2015	45.174.184	
ABD Doları	%2,05-%2,10	Ocak 2015	22.588.786	
Avro	%1,70	Ocak 2015	978.606	
			68.741.576	

<u>Vadeli Mevduat:</u>			31 Aralık 2013	
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>		
ABD Doları	%2,75-%3,00	Ocak 2014	41.876.342	
TL	%8,85-%8,95	Ocak 2014	24.090.820	
Avro	%3,00	Ocak-Şubat 2014	8.057.514	
			74.024.676	

	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	53.837.574	55.140.342	25.645.760	26.302.476
	53.837.574	55.140.342	25.645.760	26.302.476

<u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>			31 Aralık 2014	
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>		
TL	%9,80	Ocak 2015	14.778	
			14.778	

<u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>			31 Aralık 2013	
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı (%)</u>	<u>Vade</u>		
TL	%6,81	Ocak 2014	18.886	
			18.886	

6. Finansal yatırımlar/Türev araçlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
	15.126.664	4.235.850
	15.126.664	4.235.850

Türev Araçlar

Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar (Not 24)

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
	41.674	300.392
	41.674	300.392

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in faaliyeti gereği finansal yatırımlar hesabında bulunan kıymetler, alım satım amaçlı menkul kıymetler, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülmüşlerdir. Gerçeğe uygun değer 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla BIST'da bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış emirlerini, bunların bulunmaması durumunda gerçekleşen en yakın zamanlı işlemin fiyatını, bunun da olmaması durumunda ise maliyet değerini ifade etmektedir.

31 Aralık 2014			
Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Kayıtlı Değeri
Alım satım amaçlı finansal varlıklar			
Devlet tahvili/Hazine bonusu	13.448.963	13.842.845	13.842.845
Özel sektör tahvil ve bonoları	1.238.432	1.283.819	1.283.819
	14.687.395	15.126.664	15.126.664
31 Aralık 2013			
Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Kayıtlı Değeri
Alım satım amaçlı finansal varlıklar			
Devlet tahvili/Hazine bonusu	3.160.900	3.150.051	3.150.051
Özel sektör tahvil ve bonoları	104.498	102.039	102.039
Borsada işlem gören hisse senetleri	1.090.295	983.760	983.760
	4.355.693	4.235.850	4.235.850

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla alım satım amacıyla elde tutulan borçlanma senetlerinin piyasadaki faiz oranları %6,78 - %14,10 aralığındadır (31 Aralık 2013: %5,69 - %13,07 aralığındadır).

7. Finansal borçlanmalar

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	57.154.238	135.042.695
	57.154.238	135.042.695
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:		
Uzun vadeli banka kredileri	215.116.120	215.530.226
Çıkarılmış tahviller	205.256.527	-
	420.372.647	215.530.226
Toplam finansal borçlanmalar	477.526.885	350.572.921

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	14.551.472	6.844.349	34.200.988
ABD Doları	Libor + 4,25	47.930.350	1.048.982	110.096.706
TL	11,90	120.079.333	49.260.907	70.818.426
			57.154.238	215.116.120
31 Aralık 2013				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
ABD Doları	Libor + 2,50 - Libor + 4,25	56.508.847	107.064.058	13.542.775
Avro	Euribor+3,50	16.975.000	7.121.012	42.726.075
TL	11,90	180.119.000	20.857.625	159.261.376
			135.042.695	215.530.226

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket, kullandığı kredileri ilişkili kuruluş olan İş Bankası'ndan (Not 23) kullanmıştır. Şirket muhtelif banka garantili borçlanma işlemlerinin teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kontrgaranti limiti temin etmiştir. Söz konusu kontrgaranti limitinin tahsisi kapsamında, 161.500.000 ABD Doları tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

Şirket Zeytinburnu arsasının alımı için İş Bankası'ndan 4 yıl vadeli toplam 180.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Alınan krediye teminat olarak söz konusu arsa üzerinde İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. Ancak, mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi'ne (Timur Gayrimenkul-NEF) ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine 19.09.2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Satış işlemi sonrasında, Şirket'in ve Timur Gayrimenkul'ün (NEF) taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, söz konusu arsa ile ilgili kullanılan 180.000.000 TL kredinin 60.000.000 TL'si geri ödenmiş, kullanılan kredi tutarı 120.000.000 TL'ye düşmüştür.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, çıkarılmış tahvillerin detayı aşağıdaki gibidir:

ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISGY41617	100.000.000	10 Nisan 2014	7 Nisan 2016	102.676.597
TRISGY71614	100.000.000	11 Temmuz 2014	8 Temmuz 2016	102.579.930
				205.256.527

Şirket 200.000.000 TL ihraç tavanı dahilinde sırasıyla 8 Nisan 2014 tarihinde ve 9 Temmuz 2014 tarihinde İş Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi aracılığıyla nitelikli yatırımcılara 100.000.000 TL nominal değerli toplam 200.000.000 TL, 2 yıl vadeli, değişken faizli, 3 ayda bir kupon ödemeli tahvil ihracı gerçekleştirmiştir. Değişken faizli olan tahvilin fiyatına baz teşkil edecek "Gösterge Yıllık Bileşik Faiz" oranı, T.C. Hazine Müsteşarlığı tarafından ihraç edilmiş "gösterge devlet iç borçlanma senedi"nin (Benchmark) son üç iş gününde BİAŞ Borçlanma Araçları Piyasası'nda oluşan ağırlıklı ortalama yıllık bileşik faizlerinin ortalaması olarak hesaplanmaktadır.

TRISGY41617 ISIN kodlu tahvilin 8 Ocak 2015 tarihinde gerçekleşecek üçüncü kupon ödeme dönemine ilişkin faiz oranı %2,91 olarak belirlenmiştir. TRISGY71614 ISIN kodlu tahvilin 9 Ocak 2015 tarihinde gerçekleşecek ikinci kupon ödeme dönemine ilişkin faiz oranı %2,84 olarak belirlenmiştir.

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ticari alacaklar:		
Alacak senetleri (*)	27.257.085	27.796.592
Alacak senetleri reeskontu (-)	(162.516)	(120.849)
Gelir tahakkukları	10.154.386	5.612.972
Müşterilerden alacaklar	1.376.154	745.299
Şüpheli ticari alacaklar	719.857	834.659
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(719.857)	(834.659)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	976.207	11.678
Diğer	13.995	144.093
	39.615.311	34.189.785
Ticari borçlar:		
Satıcılara borçlar	2.674.206	15.099.077
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	2.717.592	7.207.460
	5.391.798	22.306.537

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ticari alacaklar:		
Alacak senetleri (*)	8.269.201	22.958.180
Alacak senetleri reeskontu (-)	(867.290)	(227.567)
	7.401.911	22.730.613

(*) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Ege Perla ve Kartal Manzara Adalar projesindeki vadeli satışlarla ilgili olarak müşterilerden alınan alacak senetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2013: Ege Perla projesi).

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla ticari alacakların 719.857 TL (31 Aralık 2013: 834.659 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(834.659)	(216.354)
Dönem gideri	(103.708)	(712.461)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	218.510	94.156
Kapanış bakiyesi	(719.857)	(834.659)

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Diğer alacaklar		
Diğer kısa vadeli alacaklar	5.191	10.814
	5.191	10.814
Diğer borçlar - kısa vadeli		
Alınan depozito ve teminatlar	464.816	371.986
Diğer borçlar	18.416	18.416
	483.232	390.402
Diğer borçlar - uzun vadeli		
Diğer uzun vadeli borçlar (*)	35.990.000	35.990.000
	35.990.000	35.990.000

(*) Diğer uzun vadeli borçlar hesabındaki 35.990.000 TL (31 Aralık 2013: 35.990.000 TL), mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Limited Şirketi'ne ait İstanbul ili Kartal İlçesinde tapuda 53 Pafta, 2274 ada, 395, 397, 398, 399 ve 408 parseller ile 2846 ada 1 parsel ve 2847 ada 1 parselde kayıtlı toplam 77.327 metrekarelik arsanın kesinleşecek imar durumuna göre hasılat paylaşım esasına dayalı proje geliştirmek üzere mülkiyetinin devir alınması ve aktiflere kaydedilmesi karar gereği Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Ltd. Şti.'ne ödenecek tutardır. Söz konusu tutarın ödemesi taraflar arasında yapılan hasılat paylaşım sözleşmesi çerçevesinde konut satışlarından elde edilecek olan hasıllardan gerçekleştirilecektir.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	729.998.117	738.449.838
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	804.964.968	640.159.203
Toplam	1.534.963.085	1.378.609.041

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 867.185.894 TL'dir (31 Aralık 2013: 657.540.368 TL).

	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller				
Ankara İş Kule Binası	106.236.226	107.300.000	100.000.000	100.000.000
Ataşehir Finans Merkezi Arsası	106.362.160	122.455.000	101.771.396	107.000.000
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	49.686.110	106.600.000	49.719.169	96.600.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	246.408.162	600.000.000	251.973.594	550.000.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	13.156.191	29.500.000	13.419.690	24.271.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası	15.349.998	31.590.000	15.636.606	25.500.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	6.636.417	17.200.000	6.719.942	14.575.000
İş Bankası Güneşli Binası	34.594.060	46.600.000	34.993.411	43.000.000
İş Bankası Sirkeci Binası	20.512.721	37.200.000	20.587.629	32.000.000
İzmir Ege Perla Projesi ^(*)	71.607.227	167.652.000	36.050.717	42.504.555
Kanyon Alışveriş Merkezi	102.142.528	390.000.000	102.421.482	365.000.000
Kartal Projesi	65.651.035	167.800.000	45.591.582	132.050.000
Levent Arsası	3.806.500	3.806.500	1.174.655	1.174.655
Lykia Lodge Kapadokya Otel	15.557.916	21.505.000	16.028.845	19.000.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi	10.142.650	10.142.650	9.187.000	9.187.000
Maslak Petrol Ofisi Binası	41.717.371	82.248.600	42.603.655	72.605.000
Real Hipermarket Binası	42.388.324	81.000.000	43.076.370	79.500.000
Taksim Lamartine Binası	23.638.233	44.295.000	23.842.488	41.000.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	1.831.210	6.286.000	8.239.957	12.316.983
Tuzla Karma Proje	134.293.897	174.500.000	72.981.498	104.500.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	214.579.889	304.100.000	112.398.259	120.500.000
Üsküdar Arsası	25.205.946	25.665.000	23.258.500	23.258.500
Zeytinburnu Arsası ^(**)	183.458.314	187.962.500	246.932.596	241.200.000
Toplam	1.534.963.085	2.765.408.250	1.378.609.041	2.256.742.693

^(*) Eylül 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in İzmir'de bulunan Ege Perla projesinin inşaat ruhsat çalışmaları tamamlanmış olup ilgili ruhsat Konak İlçe Belediyesi'nden alınmıştır.

^(**) Şirket'in 9 Ekim 2013 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında; Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi ("NEF") ile müşterek proje geliştirmek üzere, İstanbul ili Zeytinburnu İlçesi'nde bulunan ve mülkiyeti Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları Anonim Şirketi ile Anadolu Cam Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan toplam 130.025 m² yüz ölçümlü taşınmazın (eski Topkapı fabrikası) KDV hariç 320.000.000 TL bedel karşılığı %75'i Şirket adına, %25'i NEF adına olmak üzere müştereken satın alınmasına karar verilmiştir. Ancak 7 Ağustos 2014 tarihinde alınan yönetim kurulu kararıyla Şirket'in mülkiyet payından %25'e karşılık gelen payın NEF'e satışına karar verilmiş, 19 Eylül 2014 tarihinde tapu devir işlemi tamamlanarak Şirket ve NEF'in taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Arsanın gerçeğe uygun değeri 19 Aralık 2014 tarihindeki mevcut durumu yansıtan değer olup, 2014 yılında toplam 15.036.607 TL tutarında finansman gideri proje maliyetinde aktifleştirilmiştir.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Değer düşüklüğü/ geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	Transferler	31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi
Maliyet						
Ankara İş Kule Binası	147.395.869	9.464	-	8.979.192	-	156.384.525
Ataşehir Finans Merkezi Arsası	101.771.396	4.590.764	-	-	-	106.362.160
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	64.375.164	-	-	2.427.014	-	66.802.178
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	340.992.420	409.657	(15.394)	-	-	341.386.683
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	16.309.980	-	-	-	-	16.309.980
İş Bankası Ankara Merkez Binası	19.000.000	5.252	-	-	-	19.005.252
İş Bankası Antalya Merkez Binası	8.126.612	-	-	-	-	8.126.612
İş Bankası Güneşli Binası	39.042.432	-	-	-	-	39.042.432
İş Bankası Sirkeci Binası	23.107.500	-	-	-	-	23.107.500
İzmir Projesi	36.050.717	35.556.510	-	-	-	71.607.227
Kanyon Alışveriş Merkezi	121.811.266	1.995.916	-	-	-	123.807.182
Kartal Projesi	45.591.582	20.059.453	-	-	-	65.651.035
Levent Arsası	1.174.655	44.208	-	2.587.637	-	3.806.500
Lykia Lodge Kapadokya Otel	18.138.058	150.566	-	-	-	18.288.624
Mallmarine Alışveriş Merkezi	12.958.669	-	-	1.186.456	-	14.145.125
Maslak Petrol Ofisi Binası	56.702.617	32.657	-	-	-	56.735.274
Real Hipermarket Binası	47.479.607	-	-	-	-	47.479.607
Taksim Lamartine Binası	23.912.622	3.777	-	-	-	23.916.399
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	8.239.957	4.683.002	-	-	(11.069.340)	1.853.619
Tuzla Karma Proje	72.981.498	61.312.399	-	-	-	134.293.897
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	112.398.259	102.181.630	-	-	-	214.579.889
Üsküdar Arsası	23.258.500	327.058	-	1.620.388	-	25.205.946
Zeytinburnu Arsası	246.932.596	26.031.731	(89.506.013)	-	-	183.458.314
Toplam	1.587.751.976	257.394.044	(89.521.407)	16.800.687	(11.069.340)	1.761.355.960
			1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	Dönem gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi
Birikmiş Amortisman						
Ankara İş Kule Binası			47.395.869	2.752.430	-	50.148.299
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi			89.018.826	5.959.694	-	94.978.521
Çınarlıbahçe Market			-	22.409	-	22.409
Maslak Petrol Ofisi Binası			14.098.962	918.941	-	15.017.903
Mallmarine Alışveriş Merkezi			3.771.669	230.806	-	4.002.475
İş Bankası Ankara Merkez Binası			3.363.394	291.858	-	3.655.252
İş Bankası Ankara Kızılay Binası			2.890.290	263.499	-	3.153.789
İş Bankası Antalya Merkez Binası			1.406.670	83.525	-	1.490.195
Kanyon Alışveriş Merkezi			19.389.784	2.274.870	-	21.664.654
Real Hipermarket Binası			4.403.237	688.045	-	5.091.281
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)			14.655.995	2.460.073	-	17.116.068
İş Bankası Güneşli Binası			4.049.021	399.351	-	4.448.372
İş Bankası Sirkeci Binası			2.519.871	74.908	-	2.594.779
Lykia Lodge Kapadokya Otel			2.109.213	621.495	-	2.730.708
Taksim Projesi			70.134	208.036	-	278.170
Toplam			209.142.935	17.249.940	-	226.392.875
Net Kayıtlı Değer			1.378.609.041	-	-	1.534.963.083

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Değer düşüklüğü/ geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi
Maliyet					
Ankara İş Kule Binası	142.662.146	23.432	-	4.710.291	147.395.869
Antalya Kemer Imperial Otel	39.324.251	-	(39.324.251)	-	-
Ataşehir Finans Merkezi Arsası	95.000.000	3.918.686	-	2.852.710	101.771.396
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	61.948.150	-	-	2.427.014	64.375.164
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	340.401.026	591.394	-	-	340.992.420
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	16.309.980	-	-	-	16.309.980
İş Bankası Ankara Merkez Binası	19.000.000	-	-	-	19.000.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	8.126.612	-	-	-	8.126.612
İş Bankası Güneşli Binası	39.038.232	4.200	-	-	39.042.432
İş Bankası Sirkeci Binası	23.107.500	-	-	-	23.107.500
İzmir Projesi	19.508.200	16.542.517	-	-	36.050.717
Kanyon Alışveriş Merkezi	121.018.233	793.033	-	-	121.811.266
Kartal Projesi	38.504.066	7.087.516	-	-	45.591.582
Levent Arsası	1.090.000	7.735	-	76.920	1.174.655
Lykia Lodge Kapadokya Otel	18.136.363	1.695	-	-	18.138.058
Mallmarine Alışveriş Merkezi	14.040.636	973	-	(1.082.940)	12.958.669
Maslak Petrol Ofisi Binası	56.653.417	49.200	-	-	56.702.617
Real Hipermarket Binası	47.479.607	-	-	-	47.479.607
Seven Seas Oteli	103.887.630	-	(103.887.630)	-	-
Taksim Lamartine Binası	20.493.048	3.419.574	-	-	23.912.622
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	4.357.842	3.882.115	-	-	8.239.957
Tuzla Karma Proje	32.927.338	40.054.160	-	-	72.981.498
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	62.554.341	49.843.918	-	-	112.398.259
Üsküdar Arsası	21.000.000	209.108	-	2.049.392	23.258.500
Zeytinburnu Arsası	-	246.932.596	-	-	246.932.596
Toplam	1.346.568.618	373.361.852	(143.211.881)	11.033.387	1.587.751.976
	1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	Dönem gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi	
Birikmiş Amortisman					
Ankara İş Kule Binası	44.662.146	2.733.723	-	47.395.869	
Antalya Kemer Imperial Otel	2.704.863	706.164	(3.411.027)	-	
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	12.195.922	2.460.073	-	14.655.995	
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	82.916.280	6.102.546	-	89.018.826	
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	2.626.791	263.499	-	2.890.290	
İş Bankası Ankara Merkez Binası	3.071.667	291.727	-	3.363.394	
İş Bankası Antalya Merkez Binası	1.323.145	83.525	-	1.406.670	
İş Bankası Güneşli Binası	3.645.606	403.415	-	4.049.021	
İş Bankası Sirkeci Binası	2.444.962	74.909	-	2.519.871	
Kanyon Alışveriş Merkezi	17.159.750	2.230.034	-	19.389.784	
Lykia Lodge Kapadokya Otel	1.496.933	612.280	-	2.109.213	
Mallmarine Alışveriş Merkezi	3.540.636	231.033	-	3.771.669	
Maslak Petrol Ofisi Binası	13.179.917	919.045	-	14.098.962	
Real Hipermarket Binası	3.715.816	687.421	-	4.403.237	
Seven Seas Oteli	46.120.817	1.389.073	(47.509.890)	-	
Taksim Lamartine Binası	-	70.134	-	70.134	
Toplam	240.805.251	19.258.601	(50.920.917)	209.142.935	
Net Kayıtlı Değer	1.105.763.367	-	-	1.378.609.041	

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2014 yılının Kasım ve Aralık aylarında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması yöntemiyle veya gelir indirgeme yöntemiyle tespit edilmiştir. Elde edilebilen veriler ve Şirket'ten alınan bilgiler doğrultusunda nakit akışları düzenlenektedir. Yapılan varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından elde edilen nakit akımları %6 ve %11 aralığındaki indirgeme oranları ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin satılabilirliği konusunda herhangi bir kısıtlama ve satın alma, inşa etme ya da geliştirme, bakım, onarım veya iyileştirme sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülükler bulunmamaktadır. Raporlama dönemi sonu itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161.500.000 ABD Doları ve 250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.

Şirket cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 105.488.186 TL (31 Aralık 2013: 106.650.982 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 21.218.317 TL'dir (31 Aralık 2013: 25.410.708 TL).

11. Stoklar

Kısa vadeli stoklar

Tamamlanmış konutlar

Çınarlı Bahçe Tuzla konutları (*)

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
	4.245.222	4.090.123
	4.245.222	4.090.123

Uzun vadeli stoklar

Tamamlanmamış konutlar

İzmir Ege Perla (**)

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
	63.128.870	31.439.900
	63.128.870	31.439.900

(*) Şirket, 2011 yılının son çeyreğinde İstanbul ili, Tuzla İlçe'sinde toplam 41.000 m²'lik arsa üzerinde Çınarlı Bahçe Tuzla projesine başlamıştır. Proje kapsamında 7 bloktan oluşan 476 konut ile 1 market ve 1 anaokulu yer almakta olup, 2011 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlanılmıştır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla toplam 463 adet konut hak sahiplerine teslim edilmiştir. 31 Aralık 2013 tarihli Şirket'in finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan 30 adet Çınarlı Bahçe projesi konutları stoklara sınıflandırılmıştır.

(**) Şirket, 2012 yılının üçüncü çeyreğinde İzmir ili Konak İlçe'sinde toplam 18.392 m²'lik arsa üzerinde İzmir Ege Perla projesine başlamıştır. 2012 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlanılmıştır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla toplam 99 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 111.279.222 TL'dir (31 Aralık 2013: 92.713.675 TL) (Not 16).

Ayrıca Şirket, 2014 yılının Aralık ayında İstanbul ili Kartal ilçesinde Manzara Adalar projesine başlamıştır. Proje kapsamında 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla toplam 19 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 9.578.740 TL'dir (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır) (Not 16).

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

12. Maddi duran varlıklar

	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri				
1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	85.950	269.977	2.219.596	2.575.523
Alımlar	-	-	109.813	109.813
31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi	85.950	269.977	2.329.409	2.685.336
Birikmiş amortismanlar				
1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	85.950	206.847	1.054.590	1.347.387
Dönem gideri	-	36.868	347.684	384.552
31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi	85.950	243.715	1.402.274	1.731.939
1 Ocak 2014 itibarıyla net defter değeri	-	63.130	1.165.006	1.228.136
31 Aralık 2014 itibarıyla net defter değeri	-	26.262	927.135	953.397
Maliyet değeri				
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	85.950	269.977	1.124.981	1.480.908
Alımlar	-	-	1.094.615	1.094.615
31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi	85.950	269.977	2.219.596	2.575.523
Birikmiş amortismanlar				
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	85.414	169.979	737.718	993.111
Dönem gideri	536	36.868	316.872	354.276
31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi	85.950	206.847	1.054.590	1.347.387
1 Ocak 2013 itibarıyla net defter değeri	536	99.998	387.263	487.797
31 Aralık 2013 itibarıyla net defter değeri	-	63.130	1.165.006	1.228.136

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
Maliyet değeri		
1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	1.742.015	1.742.015
Alımlar	162.502	162.502
31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi	1.904.517	1.904.517
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	1.629.383	1.629.383
Dönem gideri	130.106	130.106
31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi	1.759.489	1.759.489
1 Ocak 2014 itibarıyla net defter değeri	112.632	112.632
31 Aralık 2014 itibarıyla net defter değeri	145.028	145.028
Maliyet değeri		
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	1.688.338	1.688.338
Alımlar	53.677	53.677
31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi	1.742.015	1.742.015
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	1.515.836	1.515.836
Dönem gideri	113.547	113.547
31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi	1.629.383	1.629.383
1 Ocak 2013 itibarıyla net defter değeri	172.502	172.502
31 Aralık 2013 itibarıyla net defter değeri	112.632	112.632

Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Borç karşılıkları	41.096	41.551
	41.096	41.551
	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Alınan teminatlar	180.342.934	165.146.173
	180.342.934	165.146.173

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	630.807.732	710.318.855
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**)	18.974.266	18.857.366
D. Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	649.781.998	729.176.221

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 6.305.382 TL tutarındaki teminat mektupları ile 161.500.000 ABD Doları ile 250.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161.500.000 ABD Doları ve 250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden ipotegi bulunmaktadır. 161.500.000 ABD Doları tutarındaki ipotek, planlanan finansman teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kontrgaranti limiti temin edilmesi karşılığında oluşturulmuştur. Bu çerçevede, Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan İş Bankası Ankara Kızılay Binası'na 11.000.000 ABD Doları, İş Bankası Sirkeci Binası'na 14.500.000 ABD Doları, Kule-2 ve Kule Çarşısı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1. derece ipotek tesis edilmiştir.

Şirket, Zeytinburnu arsasının alımı için İş Bankası'ndan 4 yıl vadeli toplam 180.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Kredi kullanımı kapsamında teminat olarak söz konusu taşınmaz üzerine İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında I. dereceden ipotek tesis edilmiştir. Ancak mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i NEF'e ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın NEF'e 19 Eylül 2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Satış işlemi sonrasında, NEF'in taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, söz konusu arsa ile ilgili kullanılan 180.000.000 TL kredinin 60.000.000 TL'si geri ödenmiş, kullanılan kredi tutarı 120.000.000 TL'ye düşmüş, teminatlarda herhangi bir değişiklik yaşanmamıştır.

(**) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla %1,6'dır (31 Aralık 2013 %1,6).

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	60.915.270	106.288.144
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	76.892.296	223.500.647
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	12.580.450	607.360.641
	150.388.016	937.149.432

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	208.918	169.376
	208.918	169.376
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar		
Kıdem tazminatı karşılığı	831.795	806.852
	831.795	806.852

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2014 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 3.438,22 TL (31 Aralık 2013: 3.254,44 TL) tavanına tabidir.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

TMS 19 (2011) - Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı. İşletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Şirket, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında, kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar/kayıplar hesabında muhasebeleştirilmektedir. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihindeki karşılıklar, yıllık %5 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %8 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,86 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2013: yıllık %6,10 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %9,80 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,49 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla geçerli olan 3.438,22 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
1 Ocak itibarıyla karşılık	806.852	687.159
Hizmet maliyeti	82.957	113.953
Faiz maliyeti	79.072	53.117
Ödenen tazminatlar	-	(5.213)
Aktüeryal fark	(137.086)	(42.164)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	831.795	806.852

16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler

Peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İş avansları (*)	50.912.867	78.347.608
Gelecek aylara ait giderler (**)	1.429.508	1.308.234
	52.342.375	79.655.842

(*) Şirket, portföyünde yer alan İzmir ili Konak ilçesinde gerçekleştirilmekte olan Ege Perla Projesi inşaat işleri için Nida İnşaat - A Yapı Ortak girişimi ile sözleşme imzalamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, sözleşme kapsamında Nida İnşaat - A Yapı Ortak girişimine vermiş olduğu iş avansı bakiyesi 33.377.454 TL'dir (31 Aralık 2013: 46.759.698).

Şirket, portföyünde yer alan Tuzla'daki G22B17A1C pafta, 1 ve 2 nolu parseller üzerine yapıyı gerçekleştirilmekte olduğu Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesinin inşaat işleri için Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in sözleşme kapsamında Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye vermiş olduğu iş avansı bakiyesi 15.578.290 TL'dir (31 Aralık 2013: 30.996.991 TL).

İş avansları kaleminin 792.004 TL'si ilişkili taraflara verilen iş avanslarından oluşmaktadır.

(**) Gelecek aylara ait giderlerin 1.429.528 TL'si ilişkili taraflara olan peşin ödenmiş sigorta giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2013: 1.303.314 TL).

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Devreden KDV	16.365.646	9.675.983
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	16.252	128.238
	16.381.898	9.804.221

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ödenecek vergi ve fonlar	1.953.993	1.960.114
Ödenecek SGK kesintileri	114.174	-
Konutlara ilişkin harç ve tapu gider tahakkukları	-	993.229
	2.068.167	2.953.343

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Ertelenmiş gelirler- kısa vadeli

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Gelecek aylara ait gelirler (***)	921.807	697.593
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	734.017	361.574
Alınan sipariş avansları	53.055	53.056
	1.708.879	1.112.223

Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli

Alınan sipariş avansları (****)	120.857.962	94.584.024
Gelecek yıllara ait gelirler (***)	3.267.486	3.707.332
	124.125.448	98.291.356

(***) Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.'den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedelleri ile diğer peşin kira bedellerinden oluşmaktadır.

(****) Tutarın tamamına yakını Şirket'in Kartal'da bulunan Manzara Adalar Projesi kapsamında ve İzmir'de bulunan Ege Perla Projesi kapsamında satış yaptığı daire sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>31 Aralık 2014</u>		<u>31 Aralık 2013</u>	
	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
İş Bankası	42,23	287.366.592	42,23	266.080.192
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	48.365.504	7,11	44.782.874
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	4,77	32.473.778	4,77	30.068.312
İş Net Elektronik Hizm. A.Ş.	1,33	9.019.722	1,33	8.351.594
Diğer	2,60	17.667.484	2,60	16.358.784
Halka Açık Kısım	41,96	285.506.920	41,96	264.358.244
Tarihi değerle sermaye	100,00	680.400.000	100,00	630.000.000

21 Mart 2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında, Şirket'in sermayesinin 2013 yılı kârından karşılanmak üzere toplam 50.400.000 TL tutarında artırılarak 680.400.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. İlgili sermaye artırım kararı, 5 Haziran 2014 tarihinde SPK tarafından onaylanarak İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 680.400.000 (31 Aralık 2013: 630.000.000) adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin tamamı nama yazılı 972.000 TL (31 Aralık 2013: 900.000 TL)'lik bölümü A grubu ve 679.428.000 TL (31 Aralık 2013: 629.100.000 TL)'lik bölümü B grubudur. A grubu payların tamamına İş Bankası sahiptir. A grubu payların sadece Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

Kanyon'un sermayesi her biri 25 TL itibari değerinde 40.000 adet paya ayrılmıştır. Hisselerin 20.000 adedi Eczacıbaşı Holding'e ait olan A grubu ve 20.000 adedi Şirket'e ait olan B grubudur. Altı kişiden oluşan Müdürler Kurulu'nu oluşturacak üyelerden üç adedi A grubu, üç adedi B grubu hissedarların göstereceği adaylar arasından seçilir.

28 Nisan 2014 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında, Nest in Globe'un tasfiye edilmesine ve bu kapsamda Kayı Holding ile imzalanan hissedarlık sözleşmesinin feshine karar verilmiştir. Nest in Globe, 16 Temmuz 2014 tarihinde resmi olarak feshedilmiştir.

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 240.146.090 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

Hisse senedi ihraç primleri

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halk arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır (31 Aralık 2013: 423.981 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Yasal yedekler	24.677.855	19.712.142
	24.677.855	19.712.142

Türk Ticaret Kanununa göre yasal yedek akçeler; birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler Şirket sermayesinin %20'sine ulaşınca kadar dönem kârının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kâr payı dağıtımlarının %10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

Geçmiş Yıllar Kârları

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Geçmiş yıllar kârları	178.891.696	149.600.689
	178.891.696	149.600.689

Kâr dağıtımı

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren dönem içinde, 2013 yılı net dağıtılabılır dönem kârının birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçeler ayrıldıktan sonra 31.500.000 TL'nin nakit temettü olarak dağıtılması taahhüt edilmiş ve BIST'da işlem görmeyen payların temettü bedeli 25 Mart 2014 tarihinde, işlem gören payların temettü bedeli ise 27 Mart 2014 tarihinde ödenmiştir.

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarih ve 02/51 sayılı kararı gereğince halka açık anonim ortaklıkların faaliyetlerinden elde ettikleri kârların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kâr dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. Kâr dağıtım yapmaya karar veren anonim ortaklıklar için ise bu dağıtımın Şirket'in genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5'inden az olması durumunda söz konusu tutarın ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine de imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan. faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem kârından temettü dağıtacakları hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabılır kâr üzerinden SPK'nın belirleyeceği asgari kâr dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kâr dağıtım tutarının tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabılır kârdan karşılanabilmesi durumunda bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabılır kârın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kâr dağıtımı yapılmayacaktır.

Şirket'in 21 Mart 2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2013 yılı kârı aşağıda belirtildiği şekilde dağıtılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5 Ortaklara kâr payı	4.965.713 31.500.000
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2)	-
3. Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan Geçmiş yıllar kârlarına aktarılan	50.400.000 29.291.007
Toplam	116.156.720

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Yabancı para çevirim farkları

Yabancı para çevirim farkları, Şirket'in iştiraki olan Nest in Globe'un özkaynak kalemlerinin TL'ye çevriminden kaynaklanmaktadır. Şirket'in, 28 Nisan 2014 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında, Nest in Globe'un tasfiye edilmesine ve bu kapsamda Kayı Holding ile imzalanan hissedarlık sözleşmesinin feshine karar verilmiştir. Bu nedenle 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yabancı para çevrim farkları bulunmamaktadır.

Diğer kayıp/kazançlar

Diğer kayıp/kazançlar, 179.250 TL tutarındaki aktüeryal farklardan oluşmaktadır (31 Aralık 2013: 42.164 TL).

18. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Kira gelirleri	105.488.187	106.650.982
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	93.669.391	130.770.237
Konut satış gelirleri	13.184.050	116.538.900
Üst hakkı gelirleri	10.871.897	9.463.443
Aidat ve hizmet gelirleri	888.125	826.712
Diğer gelirler	114.917	174.160
Toplam gayrimenkul gelirleri	224.216.567	364.424.434
Banka mevduatı faiz gelirleri	4.748.794	4.430.178
Menkul kıymet alım-satım kârı	3.247.061	1.767.400
Devlet tahvili ve hazine bonusu özel kesim tahvil ve bono faiz gelirleri	1.841.523	517.658
Ters repo faiz gelirleri	24.585	24.480
Toplam borçlanma araçları gelirleri	9.861.963	6.739.716
Toplam hasılat	234.078.530	371.164.150
	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Satışların maliyeti		
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	(89.506.013)	(92.290.964)
Amortisman giderleri	(17.249.940)	(19.258.601)
İşletme giderleri	(13.401.834)	(11.124.614)
Konut satış maliyeti	(9.060.987)	(107.374.468)
Vergi, resim ve harç giderleri	(4.522.236)	(4.141.655)
Sigorta giderleri	(1.973.837)	(1.812.797)
Geri çevrilen değer düşüklüğü	16.800.687	12.116.327
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	-	(1.082.940)
Diğer	(871.157)	(106.428)
	(119.785.317)	(225.076.140)

19. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Personel ücret ve giderleri	7.266.917	5.797.265
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	9.053.405	5.592.715
Amortisman giderleri ve itfa payları	514.658	467.823
Vergi, Resim ve harç giderleri	1.344.162	288.528
Şüpheli ticari alacaklar	(114.802)	618.305
	18.064.340	12.764.636

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

20. Niteliklerine göre giderler

Personel ücret ve giderleri

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2013
Genel yönetim giderleri	7.266.917	5.797.265
	7.266.917	5.797.265

Amortisman giderleri ve itfa payları

Satışların maliyeti

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2013
Satışların maliyeti	17.249.940	19.258.601
Genel yönetim giderleri	514.658	467.823
	17.764.598	19.726.424

21. Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler

Kur farkı geliri

Diğer gelirler

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Kur farkı geliri	25.514.596	41.172.459
Diğer gelirler	547.644	880.658
	26.062.240	42.053.117

Kur farkı gideri

Diğer giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Kur farkı gideri	(30.751.383)	(28.526.480)
Diğer giderler	-	(123.742)
	(30.751.383)	(28.650.222)

22. Finansman gelirleri/giderleri

Kur farkı gideri

Kredi faiz giderleri

Diğer faiz giderleri

Türev işlem kâr/zararı net

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Kur farkı gideri	(2.356.705)	(28.604.692)
Kredi faiz giderleri	(1.951.042)	(1.898.161)
Diğer faiz giderleri	(1.029.813)	(689.901)
Türev işlem kâr/zararı net	(258.721)	120.628
	(5.596.281)	(31.072.126)

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2013
Dönem başındaki hisse senedi adedi	630.000.000	600.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler (*)	50.400.000	30.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	680.400.000	630.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi (**)	680.400.000	680.400.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem kârı	86.771.767	116.156.720
Pay başına kazanç	0,1275	0,1707
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,1275	0,1707

(*) Sermaye artışı içsel kaynaklardan gerçekleştirilmiş olup hisse adedindeki artış önceki dönem hisse başına kazanç hesaplamasında kullanılmıştır.

(**) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 1 tam Kuruş nominal değerinde 680.400.000 adet hissedenden oluşmaktadır.

24. İlişkili taraf açıklamaları

Şirket'in ilişkili tarafları İş Bankası ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar genellikle satış işlemlerinden kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Alacaklar doğası gereği teminatsızdır ve faiz işletilmemektedir.

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle alım işlemlerinden doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Vadesiz mevduat	12.581	693.059
Vadeli mevduat	68.741.576	74.024.676
Ters repo işlemlerinden alacaklar	14.778	18.886
	68.768.935	74.736.621

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla İş Bankası'ndan 6.305.382 TL (31 Aralık 2013: 377.205 TL ve 54.000.000 ABD) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına İş Bankası lehine 161.500.000 ABD Doları ve 250.000.000 TL bedelle 1. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi, İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

31 Aralık 2014				
	Ticari Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Ertelenmiş
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	48	1.429.508	760.730	-
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	-	-	-	33.388
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	-	47.857
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	3.525	-	38.980	47.966
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	-	10.241
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	3.880
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	928.563	-	146.595	10.739
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	2.360	-
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	65.771	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	32.431
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	792.004	-	-
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	-	-	1.554.531	288.145
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	407	-	-	64.297
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	-	-	-	2.270
Soda Sanayii A.Ş.	-	-	8.433	26.002
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	-	-	-	5.300
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	2.761
T İş Bankası A.Ş.	7.005	-	-	4.452
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	36.659	-	-	39.042
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	-	115.246
Ortaklara borçlar (temettü)	-	-	304	-
Diğer	-	-	139.888	-
	976.207	2.221.512	2.717.592	734.017

31 Aralık 2014		
	Finansal borçlanmalar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler		
T. İş Bankası A.Ş.	57.154.238	215.116.120

İlişkili taraflarla olan işlemler		Kredi faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.		1.946.891

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kâr zarara yansıtılan finansal varlıkları içerisindeki ilişkili taraf bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
	Nominal değeri	Gerçeğe uygun değeri	Nominal değeri	Gerçeğe uygun değeri
T. İş Bankası A.Ş.	-	-	364.750	348.750
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-
Toplam	-	-	364.750	348.750

<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	31 Aralık 2013			
	Ticari alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler Kısa vadeli
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	-	-	1.343.585	1.743
Türkiye Şişe ve Cam Fab. A.Ş.	-	-	192.999	87.017
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	784	56.833
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	-	33.841
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	11.678	1.303.314	840.737	-
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	-	-	53.932	40.066
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	-	-	-	34.510
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	-	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	28.667
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	-	-	4.270.447	25.270
Soda Sanayii A.Ş.	-	-	-	22.983
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	-	9.052
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-	-	344.285	9.491
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	-	-	2.768	2.007
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	1.881
T. İş Bankası A.Ş.	-	-	5	4.779
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	3.430
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	2.360	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	-	-	15.140	-
Ortaklara borçlar	-	-	192	-
Diğer	-	-	140.226	-
	11.678	1.303.314	7.207.460	361.574

<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	31 Aralık 2013	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	27.978.637	201.987.451

<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	1.898.161

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket, İş Bankası ile faiz opsiyon türev işlemi gerçekleştirmiş olup Şirket'in finansal tablolarında 41.674 TL (31 Aralık 2013: 300.392 TL) değerinde türev işlem reeskontu ve kâr veya zarar tablosunda 258.721 TL tutarında türev işlem zararı (31 Aralık 2013: 120.628 TL tutarında türev işlem kârı) bulunmaktadır.

Ayrıca Şirket, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren dönemde yıl içinde iade edilen 54.000.000 ABD Doları tutarındaki teminat mektubu için İş Bankası'na 210.000 ABD Doları+BSMV komisyon ödemesi yapmıştır (31 Aralık 2013: 378.000 ABD Doları).

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1 Ocak - 31 Aralık 2014

<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	<i>Alımlar (*)</i>	<i>Alınan faizler</i>	<i>Kira geliri</i>	<i>Diğer gelirler</i>	<i>Diğer giderler</i>
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.180.518	-	-	89.001	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	-	-	2.058.972	40.641	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	179.078	-	3.526.715	49.793	-
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	53.505	-	64.262	-	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	603.180	12.465	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	6.160	780	-	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	374.641	4.723	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.992.639	-	2.352.848	13.072	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	11.174	-	11.127	-	76.420
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	33.943	-	146.769
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	4.020.024	39.477	7.329
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	3.792.471	78.266	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.468	-	628.642	2.763	2.971
Soda Sanayi A.Ş.	46.104	-	1.530.284	31.650	-
Softtech yazılım teknolojileri A.Ş.	-	-	-	-	124.437
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	-	-	415.272	6.451	-
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	226.483	5.247	-
T. Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	7.266.321	138.397	-
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	2.299.429	47.524	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	4.773.371	19.881.989	6.263	13.590
	4.464.486	4.779.531	49.087.383	565.733	371.516

(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta Anonim Şirketi ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim Anonim Şirketi'nden alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.

1 Ocak - 31 Aralık 2013

<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	<i>Alımlar (*)</i>	<i>Alınan faizler</i>	<i>Kira geliri</i>	<i>Diğer gelirler</i>	<i>Diğer giderler</i>
T. İş Bankası A.Ş.	-	4.477.447	17.458.804	239.983	26.169
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.930.322	-	4.138.652	69.493	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	139.553	-	2.678.160	40.518	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	6.588	-	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	2.622.197	-	904.787	10.474	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	3.425.067	34.323	16.624
T. Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	18.378.605	-	5.397.571	102.211	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	317.632	1.143	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	44.468	-	9.538	-	79.282
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	22.251	-	31.970
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	14.214	-	591.970	2.402	28.147
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	48.051	-	59.815	-	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	3.524.696	68.047	-
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	2.136.752	41.319	-
Soda Sanayi A.Ş.	-	-	1.422.260	29.494	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	221.621.396	-	1.564.106	30.256	-
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	560.601	10.838	-
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	116.753	2.258	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	-	-	-	-	173.835
	244.798.806	4.484.035	44.329.415	682.759	356.027

(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.'den alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, çıkarılmış tahvillerin 13.881.331 TL tutarındaki kısmı ilişkili taraflarda bulunmaktadır, detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Aralık 2014
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	6.530.232
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.607.986
Milli Reasürans T.A.Ş.	1.632.558
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	1.221.852
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.176.447
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	646.863
T.İş Bankası A.Ş.	65.395
	13.881.331

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde yönetim kurulu, genel müdür, kıdemli grup başkanları ve grup başkanlarına sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	3.288.174	3.063.810
Kıdem tazminatı karşılığı	363.633	314.905
	3.651.807	3.378.715

25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

a) Sermaye risk yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki amacı; grubun gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Şirket'in sermaye ve fonlama yapısı sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir.

b) Finansal risk faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akışı faiz oranı riski ve fiyat riski) kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak öncelikle finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türevsel olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalan kredi riskleri

	Alacaklar							
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar (****)	Türev araçlar	Diğer (****)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31 Aralık 2014								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	976.207	46.041.015	-	5.191	68.754.157	15.126.664	41.674	55.155.120
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	749.404	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	976.207	45.640.456	-	5.191	68.754.157	15.126.664	41.674	55.155.120
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	400.558	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	719.857	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(719.857)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde. alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(****) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvil ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar (***)	Türev araçlar	Diğer (****)
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar					
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31 Aralık 2013								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	11.678	51.295.468	-	10.814	74.717.735	3.252.090	300.392	26.325.388
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	5.622.416	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	11.678	50.936.809	-	10.814	74.717.735	3.252.090	300.392	26.325.388
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	358.939	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	834.659	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(834.659)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) Hisse senetleri kredi riski taşımadığından finansal yatırımlara dahil edilmemiştir.

(****) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014	Alacaklar		Toplam
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	279.408	-	279.408
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	93.984	-	93.984
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	27.166	-	27.166
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	400.558	-	400.558
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	400.558	-	400.558

31 Aralık 2013	Alacaklar		Toplam
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	271.227	-	271.227
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	74.878	-	74.878
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	6.984	-	6.984
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	5.850	-	5.850
Toplam vadesi geçen alacaklar	358.939	-	358.939
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	358.939	-	358.939

Raporlama dönemi sonu itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacaklardan karşılık ayrılmamış olanlara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklar için alınan teminatlar

	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Teminat mektupları	359.661	359.661	322.958	322.958
Blokaj mektupları	-	-	718	718
Nakit depozitolar	40.897	40.897	35.263	35.263
	400.558	400.558	358.939	358.939

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akışlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonları sağlamak suretiyle yönetir.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmaktadır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Türev finansal yükümlülükler ise iskonto edilmemiş net nakit giriş ve çıkışlarına göre düzenlenmektedir. Vadeli işlem araçları brüt ödenmesi gereken vadeli işlemler için net olarak ödenir ve iskonto edilmemiş, brüt nakit giriş ve çıkışları üzerinden realize edilir. Alacaklar veya borçlar sabit olmadığı zaman açıklanan tutar, rapor tarihindeki getiri eğrilerinden elde edilen faiz oranı kullanılarak belirlenir.

31 Aralık 2014

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar				
		toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	5.391.798	5.391.798	5.391.798	-	-	-
Finansal borçlar	477.526.885	495.874.501	25.128.428	89.752.119	375.439.187	5.554.767
Diğer borçlar	36.473.232	36.473.232	-	483.232	35.990.000	-
Toplam yükümlülük	519.391.915	537.739.531	30.520.226	90.235.351	411.429.187	5.554.767

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar				
		toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev finansal yükümlülükler						
Türev nakit girişleri	41.674	42.627	-	-	-	42.627
Türev nakit çıkışları	(155.633)	(155.633)	-	-	-	(155.633)

31 Aralık 2013

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar				
		toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	350.572.921	426.483.441	1.042.678	140.367.936	261.100.524	23.972.303
Ticari borçlar	22.306.537	22.306.537	22.306.537	-	-	-
Diğer borçlar	36.433.458	36.433.458	-	443.458	35.990.000	-
Toplam yükümlülük	409.312.916	485.223.436	23.349.215	140.811.394	297.090.524	23.972.303

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar				
		toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev finansal yükümlülükler						
Türev nakit girişleri	300.392	300.392	-	-	-	300.392
Türev nakit çıkışları	(155.630)	(155.630)	-	-	-	(155.630)

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.3.1) Kur riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere döviz kurundaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ve stres senaryoları ile de değerlendirilmektedir.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
31 Aralık 2014	2,3189	2,8207
31 Aralık 2013	2,1343	2,9365

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin raporlama dönemi sonu itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	23.568.473	9.741.165	346.937	300
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	40.341.259	17.396.723	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	63.909.732	27.137.888	346.937	300
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	3.916.230	1.688.831	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	3.916.230	1.688.831	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	67.825.962	28.826.719	346.937	300
10. Ticari Borçlar	753.619	320.352	3.813	-
11. Finansal Yükümlülükler	7.893.331	452.362	2.426.472	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	657.762	162.013	100.000	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	9.304.712	934.727	2.530.285	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	144.297.695	47.477.988	12.125.000	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	114.558.274	47.987.930	1.162.500	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	258.855.969	95.465.918	13.287.500	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	268.160.681	96.400.645	15.817.785	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık/Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(200.334.719)	(67.573.926)	(15.470.848)	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(129.376.172)	(38.509.537)	(14.208.348)	-
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların Toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2013

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	50.626.824	19.858.024	2.807.371
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	57.642.174	27.057.919	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	108.268.998	46.915.943	2.807.371
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	22.730.611	10.756.772	-
8. DURAN VARLIKLAR	22.730.611	10.756.772	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	130.999.609	57.672.715	2.807.371
10. Ticari Borçlar	836.428	384.188	5.604
11. Finansal Yükümlülükler	114.316.008	50.224.896	2.425.000
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	569.103	129.060	100.000
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	115.721.539	50.738.144	2.530.604
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	56.137.913	6.283.952	14.550.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	93.153.351	41.908.832	1.262.500
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	149.291.264	48.192.784	15.812.500
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	265.012.803	98.930.928	18.343.104
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık/Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(134.013.193)	(41.258.213)	(15.535.733)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(120.663.525)	(37.035.012)	(14.173.233)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların Toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kâr/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

31 Aralık 2014		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
	<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>	
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(8.929.976)	8.929.976
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	(8.929.976)	8.929.976
	<u>Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:</u>	
Avro net varlık/yükümlülüğü	(4.007.749)	4.007.749
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	(4.007.749)	4.007.749

Kredi riski

31 Aralık 2013		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
	<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>	
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(7.904.383)	7.904.383
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	(7.904.383)	7.904.383
	<u>Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:</u>	
Avro net varlık/yükümlülüğü	(4.161.970)	4.161.970
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	(4.161.970)	4.161.970

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır.

Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kâr/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla borçlanma senetlerinin rayiç değerinde ve dolayısıyla net dönem kâr/zararında 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 122.923 TL azalış veya 125.416 TL artış oluşmaktadır (31 Aralık 2013: tarihi itibarıyla Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla borçlanma senetlerinin rayiç değerinde ve dolayısıyla net dönem kâr/zararında 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 33.517 TL azalış veya 34.226 TL artış oluşmaktadır).

Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem kâr/zararında 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla azalış veya artış oluşmamaktadır. (31 Aralık 2013: azalış veya artış oluşmamaktadır).

Faiz Pozisyonu Tablosu

		31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Sabit Faizli Finansal Araçlar			
	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr/Zarara Yansıtılan Varlıklar	13.842.845	3.252.090
	Bankalardaki vadeli mevduat	68.741.576	74.024.676
Finansal Varlıklar	Ters repo sözleşmelerinden alacaklar	14.778	18.886
Finansal Yükümlülükler		120.000.000	180.119.000
Değişken Faizli Finansal Araçlar			
Finansal Yükümlülükler		357.526.885	170.453.920

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in hisse senedi bulunmamasından dolayı hisse senedi fiyat riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: 98.376 TL).

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

26. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

31 Aralık 2014	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kâr/ zarara yansıtılan finansal varlıklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	68.754.157	55.155.120	-	-	123.909.277	5
Finansal yatırımlar	-	15.126.664	-	-	15.126.664	6
Ticari alacaklar	-	-	38.639.104	-	38.639.104	8
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	976.207	-	976.207	24
Diğer finansal varlıklar	-	-	797.195	-	5.191	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	-	-	-	262.410.765	262.410.765	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	-	-	-	215.116.120	215.116.120	24
Ticari borçlar	-	-	-	2.674.206	2.674.206	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	2.717.592	2.717.592	24
Diğer borçlar	-	-	-	36.473.232	36.473.232	9
<u>31 Aralık 2013</u>						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	74.717.735	26.325.388	-	-	101.043.123	5
Finansal yatırımlar	-	4.235.850	-	-	4.235.850	6
Ticari alacaklar	-	-	34.178.107	-	34.178.107	8
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	11.678	-	11.678	24
Diğer finansal varlıklar	-	-	10.814	-	10.814	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	-	-	-	107.064.058	107.064.058	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	-	-	-	243.508.863	243.508.863	7
Ticari borçlar	-	-	-	15.099.077	15.099.077	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	7.207.460	7.207.460	26
Diğer borçlar	-	-	-	36.380.402	36.380.402	9

Şirket yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Şirket'in değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandırıldığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Şirket'in sabit faizli kredisinin kullanıldığı tarih ile raporlama tarihi arasında piyasa faiz oranlarında önemli bir değişiklik olmadığı için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Raporlama dönemi sonu itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi

Finansal varlıklar	31 Aralık 2014	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)				
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	70.267.006	70.267.006	-	-
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	41.674	-	41.674	-
	70.308.680	70.267.006	41.674	-
Finansal varlıklar	31 Aralık 2013	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)				
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	30.538.326	30.538.326	-	-
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	300.392	-	300.392	-
	30.838.718	30.538.326	300.392	-

(*) Finansal yatırımlar devlet tahvilleri özel sektör tahvil ve bonoları hisse senetleri ile nakit ve nakit benzerleri içerisindeki yatırım fonlarından oluşmaktadır.

27. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	139.035.941	105.278.973
	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı			
B	haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	1.602.337.177	1.414.139.064
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	500.000	287.548
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		116.886.785	148.036.914
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3/(k)	1.858.759.903	1.667.742.499
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	477.526.885	350.572.921
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	41.096	1.034.780
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.210.383.684	1.155.065.774
	Diğer kaynaklar		170.808.237	161.069.024
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(k)	1.858.759.903	1.667.742.499

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için				
A1	tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24/(b)	-	-
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1. Md. 24/(b)	68.754.157	74.717.735
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	-	-
	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule			
B1	dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	29.012.446	24.433.155
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24/(d)	-	237.548
C2	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	500.000	50.000
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	25.279.648	134.486.771
	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli			
K	arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	-	-

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	Asgari/Azami oran	
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait					
1	olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	0%	0%	Azami %10
	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler.				
2	gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(a), (b)	86%	85%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	8%	6%	Azami %49
	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler.				
4	sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	0%	0%	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	2%	1%	Azami %20
6	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	42%	42%	Azami %500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1. Md. 22/(e)	4%	4%	Azami %10

İletişim

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11
Levent 34330 İstanbul
Tel: (212) 325 23 50
Faks: (212) 325 23 80
E-posta: info@isgyo.com.tr



Recycled
Supporting responsible use
of forest resources
www.fsc.org Cert no. SGS-COC-2021
© 1996 Forest Stewardship Council



Bu rapor %100 geri dönüştürülmüş kâğıda basılmıştır.

Produced by Tayburn
Tel: (90 212) 227 04 36
www.tayburnkurumsal.com

www.isgyo.com.tr



Türkiye İş Bankası kuruluşudur.

TÜRKİYE  BANKASI