

İŞ GYO



FAALİYET RAPORU 2017



İçindekiler

Sunuş

- 3 Kısaca İş GYO
- 3 Vizyon, Misyon, Hedefler
- 4 Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 8 Başlıca Finansal Göstergeler
- 10 Hedefler - Başarılar
- 12 Hisse Senedi Performansı
- 14 İş GYO'nun Tarihinden Satırbaşları
- 18 Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı
- 22 Genel Müdür'ün Mesajı
- 26 Yönetim Kurulu
- 35 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları
- 38 Üst Yönetim

- 44 2017 Yılında Gayrimenkul Sektörü
- 48 2017 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri
- 54 Yatırımcı İlişkileri Bölümü Faaliyetleri
- 56 Denetim Grubu Faaliyetleri
- 56 Risk Yönetimi
- 57 İnsan Kaynakları
- 60 Kurumsal Sosyal Sorumluluk
- 62 Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar
- 63 Yıl İçerisinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri
- 63 Hizmet Alınan Başlıca Firmalar
- 64 Portföy Bilgileri

Kurumsal Yönetim

- 89 Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin
- 89 Bağımsız Denetçi Raporu
- 90 Olağan Genel Kurul Gündemi
- 91 Özet Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu
- 92 Kâr Dağıtım Politikası
- 93 Yönetim Kurulu Kâr Dağıtım Önerisi
- 94 Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Finansal Bilgiler

- 110 31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu
- 180 Ek: Ekspertiz Raporları

Dengeli portföy karmasıyla sürdürülebilir büyüme ve tüm paydaşlara artan oranda katma değer

Güçlü piyasa itibarı ve sektörel deneyime sahip olan İş GYO, çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaraşır mekanlar oluşturma misyonu doğrultusunda seçkin projeler geliştirmekte, kuruluşundan bu yana sağlıklı büyüme trendini korumaktadır.

Portföyünü ofislere, turizm ile perakende sektörüne ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak suretiyle çeşitlendiren İş GYO'nun stratejisi, hem süreklilik arz eden gelirlerini hem de kârlılığını artıracak ve hissedarlarına azami fayda sağlayacak alanlarda oluşan yatırım fırsatlarını değerlendirmektir.



Güçlü öz kaynakları, fonlama imkanları ve nitelikli portföyünden sağladığı düzenli kira gelirlerinden elde ettiği sürdürülebilir kaynaklarıyla yeni yatırımlarını hayata geçiren İş GYO, sektördeki konumunu daha ileri taşıma kararlılığıyla emin adımlar atmaktadır.

İŞ GYO

KURULUŞ TARİHİ
6 AĞUSTOS 1999

ŞİRKET MERKEZİ
İSTANBUL



Kısaca İş GYO

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

İş GYO, üyesi olduğu İş Bankası Grubu'nun köklü kurumsal ilkeleri ve mali gücüyle desteklediği piyasa

itibarını, sektörel deneyimi ve vizyonu ile birleştirerek seçkin projeler geliştirmekte; kuruluşundan bu yana sağlıklı büyüme trendini korumaktadır.

Çeşitlendirilmiş ve dengeli portföyü ve güçlü mali yapısıyla sektörünün önde gelen şirketlerinden biri olan İş GYO, yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sağlama hedefine odaklanmıştır.

Güçlü özkaynakları, fonlama imkanları ve nitelikli portföyünden sağladığı düzenli kira gelirlerinden elde ettiği sürdürülebilir kaynaklarıyla yeni yatırımlarını hayata geçiren İş GYO, sektördeki konumunu daha ileri taşıma kararlılığıyla emin adımlar atmaktadır.

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

Vizyon

Gerçekleştirdiği projelerin yanı sıra iş yapış biçimi, kurumsal yapısı, değerleri ve yönetim anlayışıyla küresel ölçekte ve örnek bir şirket olmak.

Misyon

Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yarışır 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 getiriye kazandırmak için değer artıran fırsatları yakından izlemek.

Sektördeki öncü ve lider konumunu koruyup güçlendirmek.

Kayıtlı Sermaye Tavanı:
2.000.000.000 TL

Halka Arz Tarihi - Fiyatı
1-3 Aralık 1999 -
1,4 TL

BİST İşlem Kodu:
ISGYO

BİST İşlem Görme
Tarihi:
9 Aralık 1999

BİST Endeksleri:
BİST 100 / BİST Temettü 25 /
BİST Tüm / BİST Temettü / BİST GYO /
BİST Mali / BİST Kurumsal Yönetim /
BİST 100-30

Çıkarılmış Sermayesi:
913.750.000 TL

Vergi Dairesi / No:
İstanbul -
Büyük Mükellefler
4810137715

Ticaret Sicil / No:
İstanbul / 402908

KEP:
isgyo@hs02.kep.tr

MERSİS:
0481013771500018

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Sermaye Yapısı

İş GYO'nun 913.750.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %44,11'i Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye aittir. Şirket'in yönetim kontrolüne sahip ortağı Türkiye İş Bankası A.Ş. olup, yönetim kontrolüne sahip ortağın sermaye yapısında %5'ten yüksek paya sahip gerçek kişi pay sahibi bulunmamaktadır.

Şirket çıkarılmış sermayesinin her biri 1 TL itibari değerinde 913.750.000 adet paydan oluşmakta olup, payların 1.305.357,11 TL'lik bölümü A Grubu, 912.444.642,89 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.

Yönetim Kurulu'nun 31 Mart 2017 tarihli kararı doğrultusunda, Şirket çıkarılmış sermayesinin, 2 milyar TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak ve 2016 yılı kâr payından karşılanmak üzere 63.750.000 TL artırımlar 913.750.000 TL'ye yükseltilmesi kapsamında ihraç edilen paylar Kurul kaydına alınmış ve ihraç edilen paylara ilişkin hak kullanım süreci 02.05.2017 tarihinde tamamlanmıştır. Gerçekleşen sermaye artırımıyla beraber, ana sözleşmenin, sermaye artırımını sonrası çıkarılmış sermayeyi gösteren "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7. maddesinin yeni şekli Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmıştır. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 10.05.2017 tarihinde tescil edilen yeni sermaye, 16.05.2017 tarihinde 9327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirket'in 2 milyar TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı izin süresinin 2017-2021 yılları arasında geçerli olmak üzere 5 yıl süre ile uzatılması ve Ana Sözleşmenin "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7. maddesinin bu kapsamda tadili Kurul'un 27.12.2016 tarihli yazısı ile onaylanmıştır. Söz konusu onay çerçevesinde T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na başvuru yapılmış ve gerekli izinler 24.01.2017 tarihinde alınmıştır. Kayıtlı sermaye tavanı izin süresinin 2017-2021 yıllarını kapsayacak şekilde uzatılması 2016 yılına ilişkin yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Dönem içerisinde bedelli sermaye artırımını yapılmamıştır.

Mevcut sermaye piyasası mevzuatı ve TTK kapsamında Şirketler, kendi paylarını iktisap edebilmektedir. İş GYO, 2017 faaliyet yılı içerisinde geri alım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

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.

GÜÇLÜ SERMAYE

İş GYO'nun çıkarılmış sermayesi 2017 yılında 850 milyon TL'den 913,75 milyon TL'ye yükselmiştir.

Ortaklık Yapısı

Yıl içerisinde ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır.

MKK'nın 30.12.2017 tarihli raporuna göre, Şirket'in fiili dolaşımında sayılan paylarının nominal tutarı 432,5 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %47'dir. Yıl sonu takas verilerine göre yabancı yatırımcılar, Şirket sermayesinin yaklaşık %14'ünü temsil etmektedir.

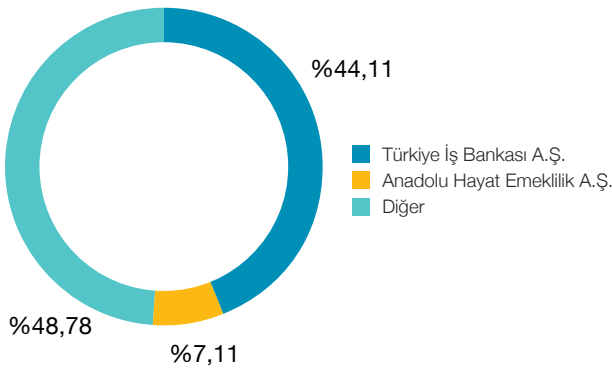
Ortaklık Yapısı	TL	Pay (%)
Türkiye İş Bankası A.Ş.	403.081.752,3	44,11
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	64.952.937,61	7,11
Diğer	445.715.310,09	48,78
Toplam	913.750.000,00	100,00

*30.12.2017 tarihli Merkezi Kayıt Kuruluşu verileri.

FİİLİ DOLAŞIM

2017 yıl sonu itibarıyla, İş GYO'nun fiili dolaşımında sayılan paylarının nominal tutarı 432,5 milyon TL olup, söz konusu payların sermayeye oranı %47'dir.

Ortaklık Yapısı (%)



İştirakler

Şirket'in mevcut durumdaki tek iştiraki Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Anonim Şirkettir.

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. (Kanyon)

6 Ekim 2004 tarihinde İş GYO ve Eczacıbaşı Holding'in %50-%50 ortaklığıyla kurulan Kanyon'un temel amaç ve faaliyet konusu konut, dükkan, çarşı veya ofis binalarının yöneticilik, işletmecilik ve pazarlama faaliyetlerini gerçekleştirmektir.

YAŞAMAYA BAŞTAN BAŞLAMAYA DAVET

İş GYO ve Nef işbirliğiyle hayata geçen İstanbul İnistanbul Projesi konforlu yaşam standartları, şehrin her yerine kolay ulaşım sağlayan metro ve alternatif yolları, keyifle vakit geçirilebilecek geniş yeşil alanları ve Foldhome konsepti ile rakiplerinden ayrılmaktadır.



Başlıca Finansal Göstergeler

Bilanço Kalemleri (milyon TL)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Dönen Varlıklar	459,9	323,0	968,0
Duran Varlıklar	3.665,3	4.564,1	4.343,9
Aktif Toplamı	4.125,2	4.887,0	5.311,9

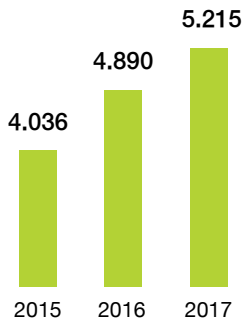
Kısa Vadeli Yükümlülükler	556,0	188,5	873,3
Uzun Vadeli Yükümlülükler	778,6	1.537,2	1.158,0
Özkaynak	2.790,6	3.161,3	3.280,6
Net Dönem Kârı	555,9	420,5	179,9

Finansal Göstergeler (milyon TL)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Hasılat	222,0	404,5	439,6
Satışların Maliyeti	62,1	209,7	261,8
Brüt Kâr/Zarar	159,9	194,8	177,8
Aktif Kârlılığı	%13,5	%8,6	%3,4
Özkaynak Kârlılığı	%19,9	%13,3	%5,5

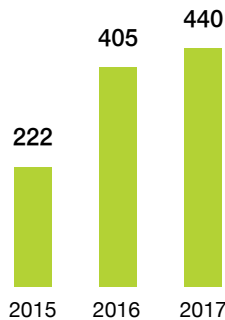
Mali Yapı (milyon TL)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Yabancı Kaynaklar	1.334,6	1.725,7	2.031,3
Özkaynaklar	2.790,6	3.161,3	3.280,6
Finansal Borçlar	710,6	1.054,7	1.185,5
Özkaynak Oranı (%)	68	65	62
Toplam Borç/Özkaynaklar (%)	48	55	62
Finansal Kaldıraç Oranı (%)	32	35	38
Finansal Borçlar/Aktif Toplamı (%)	17	22	22
Finansal Borç/Özkaynaklar (%)	25	33	36

2017 yılında satış gelirleri Ankara Kızılay ve Antalya Banka Hizmet Binaları ile Esenyurt Hipermarket Binasının satışları ile birlikte 439,6 milyon TL'ye ulaşmıştır.

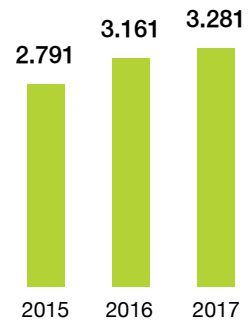
Toplam Portföy Değeri (milyon TL)



Hasılat (milyon TL)



Özkaynaklar (milyon TL)



Portföy Dağılımı	milyon TL	% Payı
Ofis	2.349	45,04
Alışveriş Merkezi	1.037	19,89
Projeler	1.420	27,23
Otel	25	0,49
Stok	85	1,62
Arsa*	216	4,14
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	83	1,59
Toplam	5.215	100,00

*2016 yılında alınan Tuzla arsası dahildir. Kadıköy arsası dahil değildir.

Portföy gelişimi (milyon TL)	2015	2016	2017
Gayrimenkul Portföyü	3.912	4.763	5.132
Toplam Portföy Değeri	4.036	4.890	5.215
Bilanço Aktif Büyüklüğü	4.125	4.887	5.312

GYO Sektörü

Piyasa Değeri Dağılımı	milyon TL	% Payı
İş GYO	1.243	4,6
Diğer	25.681	95,4
Sektör Toplamı	26.924	100,0

Özet Değerlendirme

- Cari dönemde Şirket'in aktif toplamı bir önceki döneme göre %9 artarak 5.312 milyon TL'ye ulaşmıştır.
- 2017 yılında satış gelirleri Ankara Kızılay ve Antalya Banka Hizmet Binaları ile Esenyurt Hipermarket Binasının satışlarının da etkisiyle 2016 yılına göre yaklaşık %9 oranında artış göstermiştir.
- Şirket'in cari oranı 1,11 düzeyindedir.
- Yatırımların finansmanında her türlü finansman olanakları araştırılmakta ve borçlanmanın gerçekleştirileceği dönemde en avantajlı görünen borçlanma aracı ve yapısı tercih edilmektedir. Şirket'in yıl sonu finansal kaldıraç oranı %38 seviyesindedir.
- Cari dönemde Şirket'in varlıklarının %22'si finansal borçla finanse edilmiş olup, ilave borçlanma ihtiyacı bulunması halinde yabancı kaynakla finansman sağlanmasının önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Kredi Notu

SAHA KURUMSAL YÖNETİM VE
KREDİ DERECELENDİRME A.Ş.

(TR) A1+

**KISA VADELİ
ULUSAL NOT**

GÖRÜNÜM: STABİL

(TR) AA

**UZUN VADELİ
ULUSAL NOT**

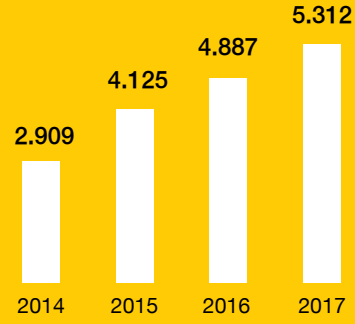
GÖRÜNÜM: STABİL

Hedefler - Başarılar

Yatırımların ve kaynakların etkin değerlendirilmesi

İstikrarlı büyüme sağlamak

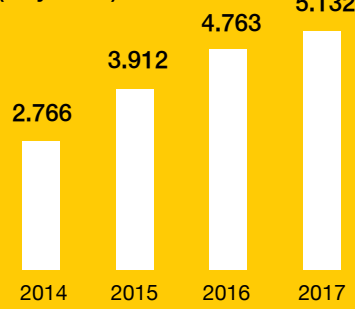
Toplam Aktifler (milyon TL)



Vizyoner ve akılcı stratejiler

Yüksek performansı yukarı taşımak

Gayrimenkul Portföy Büyüklüğü (milyon TL)



Daha büyük konut ve karma projelere odaklanma

Sektördeki güçlü konumu pekiştirmek





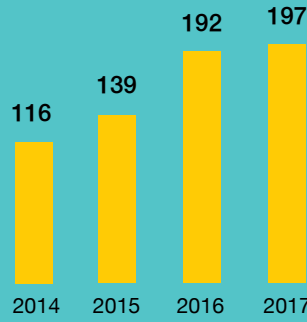
FARK YARATAN PROJELER

ÇAĞDAŞ İNSANA VE
ÇAĞDAŞ KENTLERE
YARAŞIR MEKANLAR
OLUŞTURMAK

Verimli
gayrimenkul
portföyü

Sürdürülebilir
kira gelirlerini
artırmak

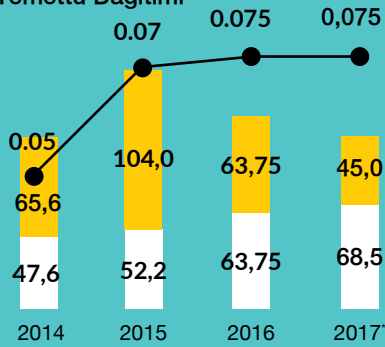
Kira Gelirleri (milyon TL)



Yüksek kârlılık
ilkesi

Paydaşlar için
yaratılan değeri
sürekli kılmak

Temettü Dağıtımı



■ Nakit (milyon TL) ■ Pay Şeklinde (milyon TL)
● Pay Başına Nakit (TL)

* 21 Mart 2018 tarihinde yapılacak 2017 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında onaya sunulacak.

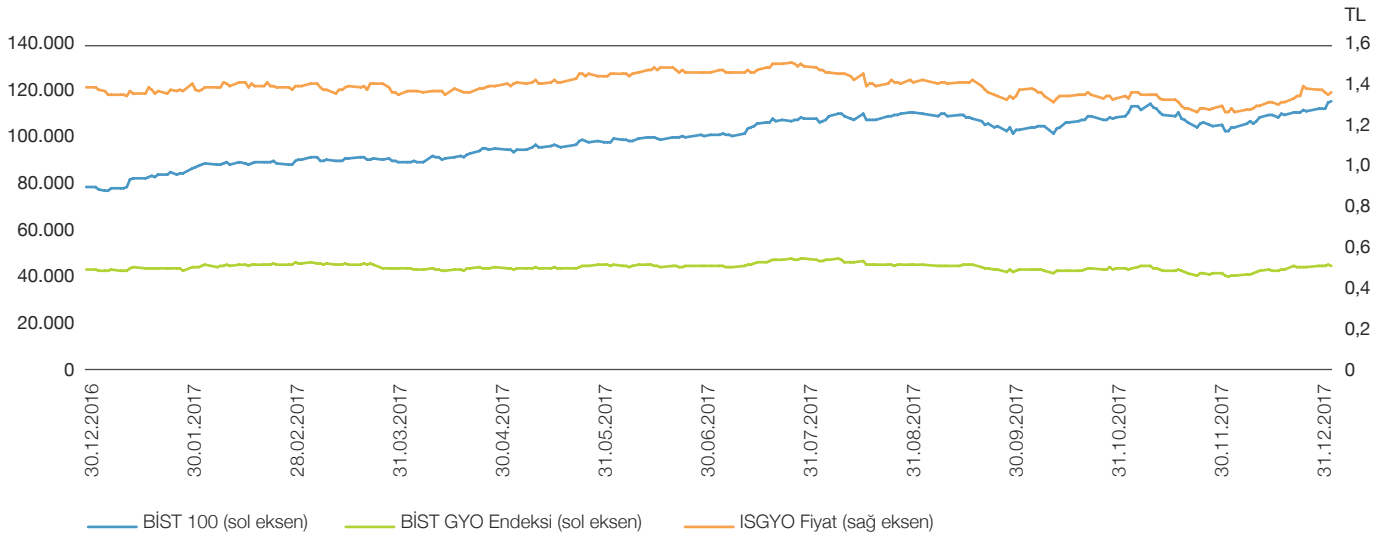
Hisse Senedi Performansı

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket, 1.243 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %4,6'sını temsil etmektedir.

2017 yılında Türk lirası bazında; BİST 100 Endeksi %48 oranında, BİST GYO Endeksi %4 oranında değer kazanmıştır. İş GYO hisse senedinin fiyatı ise aynı dönemde %1,6 oranında gerilemiştir.

Hisse Senedi Performansı	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Piyasa Değeri (milyon TL)	1.313	1.326	1.243
Piyasa Payı (%)	6,1	5,4	4,6
Pay Başına Kâr (TL)	0,75	0,49	0,20
F/K Oranı	2,35	3,18	6,9
F/DD	0,47	0,42	0,38

BİST 100 Endeksi, BİST GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



31.12.2017 tarihi itibarıyla geriye dönük 3 yıllık BİST performansı incelendiğinde; İş GYO hisse senedinin %47 oranında getiri sağladığı, BİST GYO ve BİST 100 Endekslerinin ise sırasıyla %18 ve %35 oranında artış gösterdiği görülmektedir.

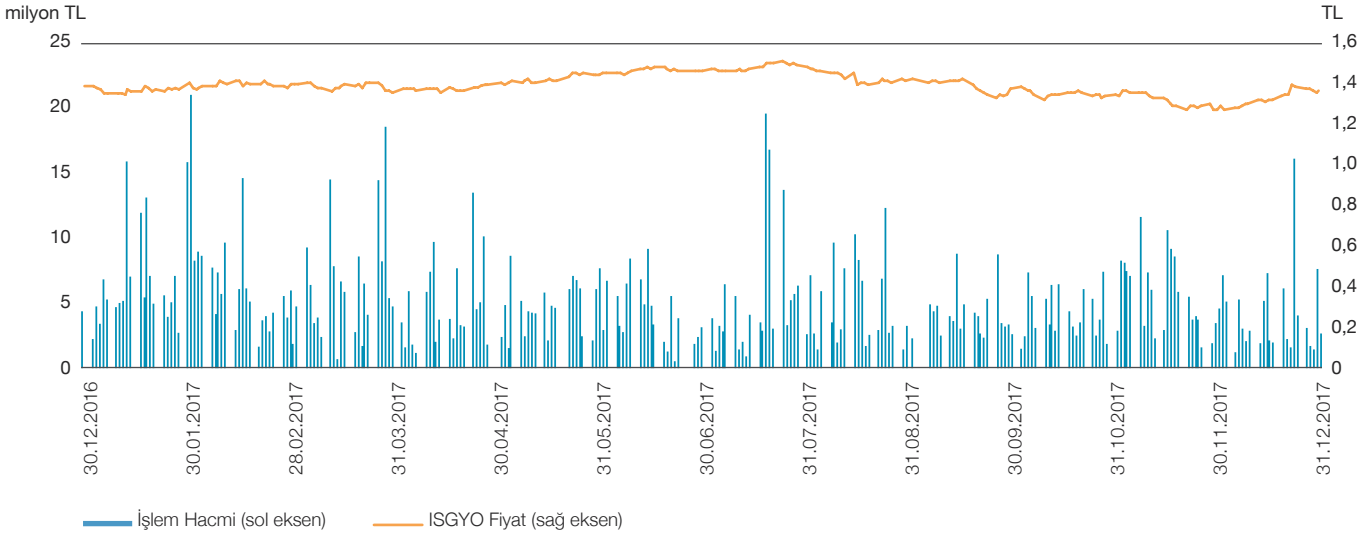
Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem gören Şirket hisse senedinin 2017 yılı günlük işlem hacmi 5,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

BİST'in aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka, aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre yabancı yatırımcılar tarafından 2017 yılı içerisinde Yıldız

Pazar(Ulusal Pazar)'da 1.889,7 milyon ABD doları tutarında net alış işlemi gerçekleştirilirken, Borsa İstanbul'da (tüm pazarlar dahil) 1.780,7 milyon ABD doları tutarında net alış işlemi gerçekleştirilmiştir.

İş GYO hisse senedine ilişkin olarak toplam 46,8 milyon ABD doları tutarında alış, toplam 55,3 milyon ABD doları tutarında satış işlemi gerçekleştirilmiş ve hisse senedinin toplam net satış bakiyesi 8,5 milyon ABD doları olmuştur. Yıl sonu takas verilerine göre yabancı yatırımcılar, Şirket sermayesinin yaklaşık %14'ünü temsil etmektedir.

İşlem Hacmi



İş GYO'nun Tarihinden Satırbaşları

1999

Halka arz edilen Şirket,
Borsa'da işlem görmeye
başladı.

2004

İstanbul'un en değerli
lokasyonunda, Kanyon
Karma projesinin temeli atıldı.



2005

Euromoney tarafından
"Türkiye'nin En İyi
Gayrimenkul Geliştirme
Şirketi" ödülüne layık
görüldü.

2006

Türkiye'nin ilk yarı-açık
alışveriş Merkezi Kanyon
Alışveriş Merkezi açıldı.

Ciytscape 2006 Architectural
Review Mimarlık Ödülü
Kanyon'a verildi.

2007

Anahtar-teslim proje
modeliyle geliştirilen Esenyurt
Hipermarket projesi hizmete
açıldı.

2009

Ece Türkiye lehine 72 yıllık
üst hakkı tesis edilerek
bölgesel alışveriş merkezi
olan Marmara Park'ın yatırımı
başlatıldı.

2010

Kapadokya Lodge Inn Otel
ve Club Magic Life Kemer
Imperial Otel portföye dahil
edilerek turizm yatırımları
ivme kazandı.

2011

Sign of the City ödüllü
Tuzla Çınarlı Bahçe Konut
Projesi'nin inşaatı ve satışı
başladı.



2012

Marmara Park Alışveriş
Merkezi açıldı.
İzmir'in ilk karma projesi Ege
Perla'nın temeli atıldı.

Türkiye İş Bankası A.Ş.
için anahtar-teslim proje
modeliyle geliştirilecek Tuzla
Teknoloji ve Operasyon
Merkezi Projesi'nin ve Tuzla
Karma Proje'nin inşaat
faaliyetleri başladı.



2013

Taksim Ofis Lamartine Projesi
tamamlanarak faaliyete açıldı.



2014

Topkapı'da geliştirilecek
toplu konut projesi için arsa
satın alınarak İş GYO - Nef
yatırımının ilk adımı atıldı.

İstanbul'un hızla gelişen
bölgesi Kartal'da
gerçekleşecek olan Manzara
Adalar projesinin lansmanı
yapıldı.

HEDEF

İş GYO kuruluşundan bu yana paydaşları için değer yaratma ve sürdürülebilirlik kriterleri doğrultusunda Şirket'i her geçen yıl daha güçlü konuma taşımak hedefiyle çalışmaktadır.

2015

İstanbul Projesi'nin lansmanı yapıldı.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi inşaatı başladı.

Kartal Manzara Adalar projesi reklam filmi ile Kristal Elma Türkiye Reklam Ödülleri'nde bronz ödülün sahibi oldu.



Kartal Manzara Adalar Projesi Sign of the City Ödülleri'nde En İyi Pazarlama Kampanyası ile Premium Proje seçildi.



Şirket yatırım yapılabilir kategori içinde değerlendirildi, uzun vadeli derecelendirme notu (TR) AA olarak belirlendi.

İstanbul Projesi Sign of the City ödülleri En İyi Mimari Tasarım kategorisinde ödülün sahibi oldu.

Türkiye İş Bankası A.Ş. Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve Tuzla Karma Proje Sign of the City ödülleri En İyi Ofis kategorisinde ödülün sahibi oldu.

2016

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve Tuzla Karma Proje tamamlandı ve faaliyete geçti.

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve karma projelerin faaliyete geçmesiyle kira gelirlerinde önemli artış yaşandı.

Tuzla'da gerçekleştirilmesi planlanan konut yatırımının arsası satın alındı.

Manzara Adalar Sign of the City ödülleri kapsamında En İyi Çok Katlı Konut projesi ödülünün sahibi oldu.



Kadıköy'de planlanan otel yatırımı projesine %45 oranında ortak olundu.

2017

İş GYO'nun kurumsal yönetim notu 9,48 olarak belirlendi.

Ege Perla Alışveriş Merkezi açıldı.



Ege Perla Projesi Sign of the City ödülleri kapsamında en iyi ofis ve en iyi yerel merkezli AVM ödülleri sahibi oldu.



HAYALLERDEN İLHAM ALAN TASARIM

Manzara Adalar 2016 yılında Sign of the City Ödülleri kapsamında “En iyi Rezidans” ve “En İyi Karma Kullanımlı Proje” kategorilerinde premium proje olurken, “En İyi Çok Katlı Konut” kategorisinde birinci oldu.



Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı



Ömer Karakuş
Yönetim Kurulu Başkanı

2017 yılında siyasi ve jeopolitik gerginliklerin yarattığı dalgalanmalara rağmen küresel ekonomide, finansal krizin başlangıcından bu yana ilk kez genel bir toparlanma göze çarpmaktadır.

2017 küresel ekonomide toparlanmanın belirginleştiği bir yıl oldu.

2017 yılında siyasi ve jeopolitik gerginliklerin yarattığı dalgalanmalara rağmen küresel ekonomide, finansal krizin başlangıcından bu yana ilk kez genel bir toparlanma göze çarpmaktadır.

Gelişmiş ülkelerin büyüme performanslarında ivmelenme dikkat çekerken, gelişmekte olan ülkeler de büyüme hızlarında yükselme sağlayarak küresel iktisadi faaliyete katkı vermişlerdir. Bu tablo karşısında, geleceğe dair beklentiler yukarı yönlü revize edilmiştir.

Parasal cephede faizler görece düşük seviyesini sürdürürken, küresel ölçekte artan yatırım harcamalarının yanı sıra dünya ticaret hacmi ile sanayi üretimindeki artış da global ekonomik büyümeye önemli katkıda bulunan diğer unsurlar olmuştur. Diğer taraftan tüketici ve reel sektör güvenindeki iyileşmenin de dünya çapında sürdürüldüğü izlenmektedir.

2017 yılında 3 kez faiz artıran ve 2018 yılında da faiz artışına devam edeceğini açıklayan Fed, 2017 yılının Ekim ayından itibaren bilançosunu her ay 10 milyar ABD doları küçültmeye başlamıştır.

ABD ekonomisindeki gelişmeye bağlı olarak, bu tutarın 2018 yılının ilerleyen aylarında kademeli bir şekilde yükseltilmesi de söz konusudur. 2017'de ABD ekonomisinin %2,5 civarında büyüdüğü ve 2018'de de benzer bir büyüme performansının kaydedileceği beklenmektedir.

Siyasi takvimin yoğun olduğu Avrupa'da, Brexit müzakerelerinin ilk aşaması tamamlanmış, Almanya, Fransa ve Hollanda'daki seçimlerde en kötü senaryoların gerçekleşmemiş olması piyasaları bir nebze de olsa rahatlatmıştır. İspanya'nın Katalonya Bölgesi'ndeki referandum sonucunda siyasi gerilimin artması ve Almanya'da hükümetin kurulamamış olması Avrupa için siyasi risklerin ve krizlerin göz ardı edilmemesi gereğini ortaya koymaktadır.

Siyasetteki gelişmelere rağmen; dünya ticaretindeki güçlenmeye bağlı olarak ihracatın artması, Avrupa Merkez Bankası'nın parasal genişleme programına devam etmesi ve tüketim ile yatırım talebinin güçlenmesinin sonucunda Euro Bölgesi'nde büyüme son 10 yılın en yüksek seviyesi olan %2,5'e yükselmiştir.

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

Türk ekonomisi büyümede rekor kırdı.

Türk ekonomisinde 2017 yılında rekor düzeylere ulaşan büyüme hızları yaşanmıştır. Bu gelişmede devletin sağladığı teşviklerle vergi indirimleri ve kredi imkanlarının genişlemesinin önemli rolü bulunmaktadır. Yılın dokuz aylık döneminde birikimli büyüme hızı %7,4 olarak gerçekleşmiştir. Dokuz aylık performans çerçevesinde Türkiye ekonomisinin 2017 yılını %6'nın üzerinde bir büyüme oranı ile tamamladığı tahmin edilmektedir.

Bu tabloya karşılık, enflasyondaki ciddi artış, döviz kurlarındaki dalgalanmalar, dış ticaret açığı ile cari açığın artış trendine girmesi, yüksek işsizlik oranı ve kısmen bozulan bütçe dengesi gibi kırılganlıklar önemini korumaktadır. Yüksek kur, yüksek enflasyon ve yüksek faiz döngüsünden çıkılması için, 2018 yılında uygulanacak olan mali ve ekonomik politikalar önemini koruyacaktır.

Cari açığı olumsuz seyir dikkat çekerken, dış ticaret açığındaki artış, cari açığı genişlemede belirleyici olmuştur. Turizm gelirlerinin cari dengeye verdiği destek sürerken, doğrudan yabancı yatırımlar ise zayıf bir performans sergilemeye devam etmektedir.

Diğer yandan, üçüncü çeyrekte gerçekleşen %11,1'lik büyümeye kamu harcamalarının yanı sıra makine teçhizat yatırımları ve ihracatın destek sağlamış olması önümüzdeki dönem açısından önemli bir göstergedir. İhracat ve özel sektör yatırımı ağırlıklı bir büyüme kompozisyonuna dönülmesinin, ekonomik büyümenin kalitesi ve sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Sektörümüz büyümesini sürdürdü.

2017 yılında ivme kazanan inşaat sektöründe ilk dokuz ayda %9,9 oranında büyüme kaydedilmiştir. Gayrimenkul sektörü büyüme hızı ise geçen yıla göre gerilese de 2017 yılında sabit bir seyir izleyerek Ocak-Eylül dönemi için %1,5 olarak gerçekleşmiştir.

2017 yılında devlet tarafından sektörümüzü destekleyici adımlar atılmıştır:

- Konut teslimlerine ilişkin KDV oranının, KDV ödemesinin yapılması halinde
- %18 yerine %8 olarak uygulanması, Mart ayından Eylül ayına uzatılmıştır.
- 1 milyon ABD dolarlık yatırım yapan ve 3 yıl gayrimenkulünü satmayan yabancılara vatandaşlık hakkı verilmiştir.
- 2016 yılının son çeyreğinden başlayarak düşük faiz uygulaması devam etmiştir.
- Konut kredisi için, konut değerinin %75'i olan kredi kullanım oranı %80'e çıkarılmıştır.
- %15 devlet desteği gibi konut alımını ve teşvik eden çalışmalar yapılmıştır.

%9,9

2017 yılında ivme kazanan
inşaat sektöründe ilk
dokuz ayda %9,9 büyüme
kaydedilmiştir.

%5,1

**2017 yılında konut satışları
%5,1 artış kaydederek
1,4 milyon adedi aşmıştır.**

2017 yılında konut satışları %5,1 artış kaydederek 1,4 milyon adedi aşmıştır. Bu dönemde ipotekli satışlar %5,2, diğer satışlar %5 oranında genişleyerek dengeli bir görünüm sergilemiştir. Geçtiğimiz yıl yabancılara yapılan konut satışları da %22,2 oranında artarken, her iki satış rakamında da rekor düzeye ulaşılmıştır. Diğer yandan, 2017 yılında Türkiye’de konut fiyatlarındaki yıllık artışın %11,9 ile son 6 yılın en alt seviyesine yakın seyrettiği gözlenmiştir.

Propin verilerine göre, stok artışını sürdüren İstanbul ofis pazarında, 2017 yılı, önceki 2 yıla oranla kiralama ve kurumsal satın alma işlem hacmi açısından daha hareketli geçmesine rağmen, MİA’daki A sınıfı ofis binalarındaki boşluk %31,4 oranına ulaşarak son on yıldaki en yüksek seviye kaydedilmiştir. 2017 yılında ofis binalarındaki kira ortalamasının da gerilediği izlenmiştir.

JLL verilerine göre, 2017 yılının 3. çeyreği itibarıyla ülke genelinde alışveriş merkezi arzı 393 merkezde 12 milyon m² olarak saptanmıştır. İstanbul ili toplam kiralanabilir alanın %36’sı ile bu arzda önemli bir paya sahip olmaya devam etmiştir.

Perakende pazarındaki birincil kira rakamına bakıldığında, 2016 yılında yaşanan önemli düşüşün ardından, 2017 yılının başından bu yana kiraların yatay bir seyir izlediği görülmüştür.

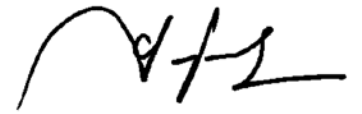
Paydaşlarımızla daha iyi bir geleceğe...

Portföyünü ofis, perakende ve konut gibi gayrimenkul sektöründeki projelere yatırım yaparak çeşitlendiren İş GYO’nun stratejisi, hem süreklilik arz eden gelirlerini hem de kârlılığını artırmak suretiyle hissedarları için azami değeri yaratmaktadır.

Bu doğrultuda, devam eden yatırımlarımızın öngörülen şekilde tamamlanması, yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi ve kiralama, satış hedeflerimize ulaşılması için tüm ekibimizle ödün vermeden çalışmaya devam ediyoruz.

Çağdaş, çevreyi gözetken ve kentin dokusuna uygun mekanlarla yaşanabilir bir geleceğe katkı sağlama hedefimizi paylaştığımız tüm paydaşlarımıza destek ve güvenleri için teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,



Ömer Karakuş
Yönetim Kurulu Başkanı

Genel Müdür'ün Mesajı



Turgay Tanes
Genel Müdür

%7

Toplam portföy değerimiz bir önceki yıla göre yaklaşık %7 oranında artarak 5.215 milyon TL'ye ulaşmıştır.

2017'yi başarılı bir yıl olarak tamamladık.

İş GYO, verimli ve kârlı bir yıl olarak tamamladığı 2017'de, istikrarlı büyüme hedefleri doğrultusunda yatırımlarını planlanan şekilde sürdürürken, portföyündeki arsalar üzerinde yeni projeler geliştirmek üzere çalışmalarını da yürütmüş; kira gelirlerinde sürekliliği ve artışı sağlamış, satışlarında hedeflenen seviyeyi tutturmuş ve hasılatını artırmıştır.

2017 yılında da büyümesini sürdüren kira gelirlerimiz 197 milyon TL'ye ulaşırken, kira gelirlerimizin %69'u ofis, %31'i ise perakende segmentindeki varlıklarımızdan elde edilmiştir.

Şirketimizin %9 artışla yaklaşık 440 milyon TL olarak gerçekleşen 2017 yılı toplam satış gelirlerinin %97'si gayrimenkullerden elde edilen gelirlerinden oluşurken, yılsonu net dönem kârımız yaklaşık 180 milyon TL olarak kaydedilmiştir.

İş GYO'nun aktif büyüklüğü bir önceki yıla göre yaklaşık %9 oranında artarak 5.312 milyon TL'ye ulaşmıştır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirketimiz, 1.243 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %4,6'sını temsil etmektedir. Toplam portföy değerimiz bir önceki yıla göre yaklaşık %7 oranında artarak 5.215 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Mevcut yatırımlarımıza ilişkin çalışmalar 2017 yılı boyunca devam etmiştir.

2017 yılı içerisinde devam eden yatırımlarımızda planladığımız şekilde ilerleme kaydedilirken, bir yandan da portföyümüzdeki arsalar üzerinde yeni projeler geliştirmek için çalışmalar gerçekleştirilmiştir. 2017'de projelerimize yapılan toplam yatırım tutarı yaklaşık 430 milyon TL olmuştur.

Kartal'da hayata geçirdiğimiz Manzara Adalar, ulaşım açısından hızla gelişen ve İstanbul'un yeni merkezi haline gelen Anadolu yakasında, doğru bir tespit ile öngörülerek geliştirilmiştir. İçerisinde ofis, konut ve cadde mağazaları barındıran ve 5 bloktan oluşan karma bir proje olan Kartal Manzara Adalar projesinin teslimlerine 2018 Şubat ayından itibaren başlanacaktır.

Nef ile birlikte gerçekleştirdiğimiz İnistanbul projesi 4 ayrı projeden oluşmaktadır. İlk projenin teslimlerine 2018 yılı Ocak ayından itibaren başlanacaktır.

Genel Müdür'ün Mesajı

İzmir'in ilk karma projesi olma özelliği taşıyan ve yaklaşık 490 milyon TL'lik yatırım değerine sahip olan Ege Perla'da yaşam başlamıştır. Konut ve ofis kısmı 2016 yılında teslim edilen Ege Perla projesi kapsamındaki alışveriş merkezimizi ise 2017 Eylül ayında faaliyete geçirmiş bulunuyoruz. %93 doluluk oranı, iddialı mağaza karması ve farklı konseptlerle açılan Ege Perla'nın İzmir'e yeni bir alışveriş ve eğlence deneyimi katacağını düşünüyoruz.

İstanbul Finans Merkezi'nde Bakanlığın programı ve direktifleri doğrultusunda kaba inşaatı tamamlanmış olan projemiz, diğer firmalarla eşzamanlı olarak ve inşaat programımız dahilinde sürdürülmektedir.

Mevcut projelerimize ek olarak Anadolu yakasında iki yeni projeyi hayata geçirmeyi planlıyoruz. Bunlardan ilki, Tuzla'da mülkiyeti tarafımıza ait olan 62.655 m² yüz ölçümlü parsel üzerinde, yaklaşık 1.000 konutun yer alacağı projedir. Yıl içerisinde inşaat ruhsatı alınan projeye ilişkin fizibilite, mimari ve konsept çalışmaları devam etmektedir.

Diğeri ise, İstanbul Kadıköy'de 2016 yılında mülkiyeti Tecim Yapı'ya ait olan, 9.043 m² yüzölçümlü arsanın %45 hissesinin satın alınmasına yönelik imzalanan satış vaadi sözleşmesine istinaden, söz konusu arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan ve yasal izin süreçleri tamamlanan otel ve ticari alanlardan oluşacak projedir. Bu projede, İş GYO'nun %45 oranında ortak olmasına karar verilmiştir. Yıl içerisinde inşaat ruhsatı alınan projede, 2018 yılında inşaat ihalesinin yapılması planlanmaktadır.

Kârlı bir şirket olmak temel stratejik hedefimizdir.

Şirketimizin sürdürülebilir büyüme ve kârlılık eksenindeki öncelikleri; devam eden tüm yatırımlarını öngörülen şekilde ve kârlılıkla tamamlamak, kiralama ve satış hedeflerini gerçekleştirmek, yüksek nakit temettü dağıtımını sürdürülebilir kılmak, portföyünde bulunan arsalar üzerinde en iyi kullanım ve fayda sağlayacak projelerin geliştirilmesi konusunda çalışmaktır.

Büyüme ve gelir artışını sağlayacak projelere ve gayrimenkullere ilişkin yatırım fırsatları değerlendirilmekte; geliştirilen projelerde hem konut hem de ticari ünitelerin yer aldığı karma proje konsepti de gözetilerek, kiralama faaliyetleri sayesinde elde edilecek fayda sürekli kılınmakta, aynı zamanda satışlar sayesinde yüksek getiri ve kârlılık elde edilmesi planlanmaktadır.

430

2017'de projelerimize yapılan toplam yatırım tutarı yaklaşık 430 milyon TL olmuştur.

2018

2018 yılında İş GYO'nun büyüme stratejisi kapsamında birincil hedefi mevcut projelerine ilişkin gerek yatırım harcamalarını gerekse satış ve kiralama süreçlerini tamamlamaktır.

2018'e dair beklentilerimiz olumludur.

2018 yılında da sektörümüzde büyümenin devam edeceğini, konut satışlarının artacağını ve prim oranlarının makul seviyelere geleceğini; ayrıca farklı boyutta devlet teşvikleriyle sektörün desteklenmesine devam edileceğini öngörüyoruz. Bunlardan öne çıkacak olanı, mevcut Konut Hesabı sistemi üzerinden sağlanması planlanan teşviklerdir.

2018 yılında İş GYO'nun büyüme stratejisi kapsamında birincil hedefi mevcut projelerine ilişkin gerek yatırım harcamalarını gerekse satış ve kiralama süreçlerini tamamlamaktır. Şirketimiz, devam etmekte olan Kartal'da Manzara Adalar, Ataşehir'de İstanbul Finans Merkezi ve Topkapı'da Nef ile ortak geliştirdiği İstanbul projelerine yoğunlaşacaktır.

İş GYO, gelişim potansiyeli her zaman yüksek olmuş ve bunu da geçmişteki değerleriyle göstermiş bölgeleri radarına alarak, katma değer sağlamayı hedeflemekte; yer alacağı projelere her zaman geniş perspektiften bakarak, bölgenin bütün yüzünü geliştirmeyi önceliği olarak görmektedir. Bu bağlamda, yasal izin süreçleri de tamamlanmış olan Tuzla'daki konut projemiz ve Kadıköy'deki otel projemizin geliştirme çalışmalarına devam edilecektir.

Sürdürülebilirliği ekonomik, çevre ve toplumsal boyutta algılayarak geliştirdiği projelerine yansıtan İş GYO'nun yarattığı değere ve başarılarına ortak olan tüm paydaşlarına destek ve güvenleri için teşekkürlerimi iletiyorum.

Saygılarımla,



Turgay Tanes
Genel Müdür

Yönetim Kurulu



Ömer Karakuş
Yönetim Kurulu Başkanı



Süleyman H. Özcan
Yönetim Kurulu Başkan Vekili



Aysel Tacer
Yönetim Kurulu Üyesi



Nihat Uzunoğlu
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Mete Uluyurt
Yönetim Kurulu Üyesi



D. Sevdil Yıldırım
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Haluk Büyükbaş
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Murat Doğan
Yönetim Kurulu Üyesi



Sakine İlgen Dokuyucu
Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu

Ömer Karakuş

Yönetim Kurulu Başkanı

16.05.2017-21.03.2018

Sayın Ömer Karakuş, Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü mezunudur. 1989 yılında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlayan Sayın Karakuş, 1998 yılında Muhasebe Müdürlüğü Bölümü'nde Müdür Yardımcılığı görevine atanmış, aynı müdürlükte Birim Müdürü olarak da görev yapmıştır. Sayın Karakuş aynı kuruluşta 2005 yılında Muhasebe Müdürlüğü'ne Müdür, 2007 yılında Yenişehir/Ankara Şubesi'ne Müdür, 2008 yılında İnsan Kaynakları Yönetimi Müdürlüğü'ne Müdür, 15.1.2016 tarihinde ise Teftiş Kurulu Başkanlığı'na Başkan olarak atanmıştır. Sayın Karakuş 27 Nisan 2017 tarihinde T. İş Bankası A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığına yükseltilmiştir. Sayın Karakuş 2005-2006 yılları arasında Nemtaş Nemrut Liman İşletmeleri A.Ş.'de, 2006-2010 yılları arasında Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.'de, 2010-2012 yılları arasında Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.'de, 2012-2013 yılları arasında Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.'de ve 2013-2016 yılları arasında İşbank AG'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuştur. Sayın Karakuş, 16 Mayıs 2017 yılından itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

Süleyman H. Özcan

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

23.03.2017- 21.03.2018

Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan Sayın Süleyman H. Özcan, 1993 yılında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığında Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. Sayın Özcan, 2001 yılında aynı kuruluşta 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 sürdürmekte olup, aynı zamanda T. İş Bankası A.Ş. Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesidir. Sayın Özcan İş GYO'da 8 Aralık 2014 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesidir.

Aysel Tacer

Yönetim Kurulu Üyesi

23.03.2017-21.03.2018

Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Sayın Tacer, kariyerine 1980 yılında T. İş Bankası A.Ş. Taksim Şubesi'nde memur olarak başlamıştır. 1983-1989 yıllarında İstihbarat ve Mali Analiz Bölümü bünyesinde Servis Yetkilisi Yardımcısı ve Mali Analist olarak çalışan Sayın Tacer, 1989 yılında Şişli Şubesi'nde Kredi Uzman Yardımcısı, 1993'te aynı şubede Müdür Yardımcısı olarak görev almıştır. 1996-2011 yılları arasında Akatlar, Çarşı-Bakırköy, Bakırköy, Güneşli ve Güneşli Kurumsal Şubeleri'nde Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. Sayın Tacer, 1994-1996 yılları arasında Tuba-Sim İnş. Konsorsiyumu A.Ş.'de Denetim Kurulu Üyeliği, 1999-2001 yılları arasında İş Faktoring Finansal Hizmetleri A.Ş.'de Denetim Kurulu Üyeliği, 2001-2005 yılları arasında Camiş Madencilik A.Ş.'de, 2005-2009 yılları arasında Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi'nde ve 2009-2011 yılları arasında İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuştur. 31 Mart 2011 ve 28 Mart 2014 tarihlerinde T. İş Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilen Sayın Tacer, 21 Mart 2016 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmış olup, görev yaptığı dönem içerisinde Kurumsal Sosyal Sorumluluk Komitesi Üyeliği ve Kredi Komitesi Yedek Üyeliği görevlerinde bulunmuştur. Sayın Aysel Tacer, 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den emekli olmuştur. Sayın Tacer, 11 Nisan 2016 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.

D. Sevdil Yıldırım

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

23.03.2017-21.03.2018

1988 Orta Doğu Teknik Üniversitesi İşletme mezunu olan Sayın Yıldırım'ın, ODTÜ'den Ekonomi Bölümü Master ve London Business School'dan Finans Master dereceleri bulunmaktadır. Sayın Yıldırım, 1988-1999 yılları arasında Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nda Araştırma ve Geliştirme, Denetleme ile Piyasa Gözetim dairelerinde görev yapmıştır. Yapı Kredi Yatırım'da (1999-2006), Turkish Yatırım'da (2007) ve BGC Partners'da (2008) Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulunan Yıldırım, 2009 yılında Kurumsal Finansman ve Sermaye Piyasaları'ndan sorumlu Finans Koordinatörü olarak Yıldız Holding'e katılmış, 2010-2012 yılları arasında kuruluşunda aktif olarak yer aldığı Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı'nda Genel Müdür Yardımcısı ve Yatırım Komitesi Üyesi olarak görev yapmıştır. StartupBoothCamp Türkiye'de ve Yönetimde Kadın Derneği'nde mentorluklarının yanı sıra, başlıca Türkiye ve Çin arasında olmak üzere yenilenebilir enerji, sağlık ve tarım alanlarında özellikli projeler yürütmektedir. Avrupa Yatırım Fonu girişim sermayesi ihalesi finalisti olan Sayın Yıldırım, 2014 yılında TÜBİTAK 1514 İhalesi kapsamında girişim sermayesi fon yöneticisi olarak seçilmiştir. 2007-2011 döneminde DEİK'te Körfez İşbirliği Konseylerinde Başkan Yardımcısı olarak görev almış olan Sayın Yıldırım, hali hazırda halka açık şirketlerin üye olduğu KOTEDER'de Yönetim Kurulu Üyesi olup, Sermaye Piyasası Meslek Personeli Derneği ile Woman Corporate Directors ve 30 Percent Club'ın da üyesidir. Söz konusu görevlerinin yanı sıra, grup dışı görev olarak TAV Havalimanları Holding A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olan Sayın Yıldırım, grup içi görev olarak Denizli Cam San. A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Sayın Yıldırım, 28 Mart 2012 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı ve Denetimden Sorumlu Komite Üyesidir.

Haluk Büyükbaş

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

23.03.2017-21.03.2018

1980 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Elektrik Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Büyükbaş, 1983 yılında da aynı bölümden Yüksek Lisans derecesi (MSc) almıştır. 1980 yılında Türkiye Elektrik Kurumu Araştırma ve Planlama Dairesi Başkanlığı'nda mühendis olarak göreve başlayan Sayın Büyükbaş, 1981-1989 yılları arasında Türkiye Elektrik Kurumu İletim Hatları ve Trafo Merkezleri Proje Daire Başkanlığı'nda mühendis, başmühendis ve proje müdürü olarak görev almıştır. Sayın Büyükbaş, 1989-1995 yılları arasında ise T.C. Başbakanlık Kamu Ortaklığı İdaresi'nde Daire Başkanı olarak görev yapmış ve 1995-1997 yılları arasında T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı-Kamu Finansmanı Genel Müdürlüğü'nde Genel Müdür Yardımcısı olarak görev almıştır. 1997-2003 yılları arasında T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nda Başkan Yardımcısı olarak görev yapan Sayın Büyükbaş, bu dönemde petrol ve enerji şirketlerinin özelleştirmelerini gerçekleştirmiştir. 2003-2005 yılları arasında T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nda Başkan Müşaviri olarak görev aldıktan sonra 2005 yılında kamudan emekli olmuştur. Sayın Büyükbaş kamuda görev yapmış olduğu dönemlerde TÜPRAŞ, PETKİM, ERDEMİR ve ÇEAŞ başta olmak üzere çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu Üyelikleri yapmıştır. Sayın Büyükbaş, 2005 yılından itibaren Türkiye Mütteahhitler Birliği'nin (TMB) Genel Sekreteri olarak yöneticilik görevini sürdürmektedir. Bu görevi ile bağlı olarak ayrıca 2006 yılından beri merkezi Marsilya'da bulunan Dünya Su Konseyi'nde Guvernör olarak görev yapmaktadır. Sayın Büyükbaş, 24 Mart 2016 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.

Nihat Uzunoğlu

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

23.03.2017-21.03.2018

1981 yılında Ankara Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olan Sayın Uzunoğlu, aynı yıl içerisinde Maliye Bakanlığı'nda Hesap Uzman Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 1984 yılında dönem birincisi olarak Hesap Uzmanlığına, 1991 yılında da Baş Hesap Uzmanlığına atanan Sayın Uzunoğlu, 1989-1990 döneminde 1 yıl süreyle İngiltere'de "İngiliz Vergi Sisteminde Otokontrol Müesseseleri" konusunda etüt ve incelemelerde bulunmuştur. 13 Mart 1994 tarihinde Detache olarak yeni kurulan Dış Ticaret Vergi Dairesi Başkanlığı'nın ilk Başkanı olarak görevlendirilen Sayın Uzunoğlu, yaklaşık 3,5 yıl bu görevde bulunmuş ve sonrasında yine Detache olarak Temmuz 1997'den Ağustos 2004'e kadar İstanbul Defterdar Yardımcılığı görevinde bulunmuştur. Ağustos 2004'te Baş Hesap Uzmanı olarak yeniden Hesap Uzmanları Kurulu'nda görevlendirilen Sayın Uzunoğlu, bu tarihten itibaren Hesap Uzmanları Kurulu'nda Okuma Komisyonu Üyeliği, Danışma Komisyonu Üyeliği gibi görevlerde bulunmuştur. 2005-2009 yılları arasında dört dönem Maliye Hesap Uzmanları Derneği'nin Başkanlığını yapan Sayın Uzunoğlu, Ocak 2014'te emekli olarak kamu görevinden ayrılmıştır. Sayın Uzunoğlu, halen, RSM TR Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. bünyesinde vergi, sigorta ve diğer mali mevzuat alanında danışmanlık faaliyetinde bulunurken, aynı zamanda Hesap Uzmanları Derneği ve Hesap Uzmanları Vakfı'nın ortak kuruluşu olan "HUZ AKADEMİ" bünyesinde vergi uygulamaları konusunda eğitim faaliyetlerini de sürdürmektedir. Sayın Uzunoğlu'nun Şubat 2014'te Maliye Hesap Uzmanları Derneği tarafından yayımlanan "Herkes İçin Katma Değer Vergisi Kanunu Yorum ve Açıklamaları" isimli iki ciltlik bir kitabı bulunmaktadır. Sayın Uzunoğlu, 24 Mart 2016 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu

Mete Uluyurt

Yönetim Kurulu Üyesi

23.03.2017-21.03.2018

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, Balmumcu Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. İş GYO'da 26 Mart 2013 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta olan Sayın Uluyurt, grup içi görev olarak, halen T. İş Bankası A.Ş. Strateji ve Kurumsal Performans Yönetimi Bölüm Müdürü olarak görevini sürdürmektedir.

Murat Doğan

Yönetim Kurulu Üyesi

23.03.2017-21.03.2018

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Sağlık 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., şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır. 2010-2012 yılları arasında İş GYO'da Denetim Kurulu Üyesi olarak görev alan Sayın Doğan, 8 Aralık 2014 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesidir.

Sakine İlgen Dokuyucu

Yönetim Kurulu Üyesi

23.03.2017-21.03.2018

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İşletme Bölümünden 1991 yılında mezun olan Sayın Sakine Dokuyucu, kariyerine 1994 yılında T. İş Bankası A.Ş. Akay/Ankara Şubesi'nde başlamıştır. Sayın Dokuyucu 1997-2008 yılları arasında T. İş Bankası A.Ş. Muhasebe Müdürlüğü'nde görev almıştır. 2008 yılından bu yana T. İş Bankası A.Ş. Finansal Yönetim Bölümü'nde görev yapan Sayın Dokuyucu, Finansal Yönetim Bölümü'ndeki görevine Ocak 2009 tarihinden itibaren Birim Müdürü olarak devam etmektedir. Sayın Dokuyucu, 23 Mart 2017 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Yönetim Yapısı Değişiklikleri

23.03.2017 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul toplantısında daha önce görev yapan 8 yönetim kurulu üyesi yeniden seçilmiş, 1 yeni üye yönetim kurulu bünyesine katılmıştır.

Olağan Genel Kurul toplantısında yönetim kurulu üyesi olarak seçilen ve yıl içerisinde görevinden ayrılan Sayın Levent Korba'nın yerine ilk Olağan Genel Kurul Toplantısına kadar görev yapmak üzere 16.05.2017 tarihinde Sayın Ömer Karakuş seçilmiştir. Yapılan Yönetim Kurulu görev dağılımı çerçevesinde Sayın Ömer Karakuş Yönetim Kurulu Başkanlığı'na getirilmiştir.

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, üçü bağımsız toplam dokuz üyeden oluşmaktadır.

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

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

Yönetim Kurulu, yıl içerisinde 8 defa toplanmış ve 59 adet karar almıştır. Yıl içerisinde yapılan yönetim Kurulu toplantılarının çoğu üyelerin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiştir. 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.

Şirket içerisinde, Yönetim Kurulu Raportörlüğü bulunmaktadır.

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 üyelere oluşmaktadır. Komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi			
Başkan	Üye	Üye	Üye
D. Sevdil Yıldırım	Süleyman H. Özcan	Murat Doğan	Ayşegül Şahin
Bağımsız Üye (icracı olmayan)	(icracı olmayan)	(icracı olmayan)	Kocameşe (icracı)

Riskin Erken Saptanması Komitesi	
Başkan	Üye
Haluk Büyükbaş	Murat Doğan
Bağımsız Üye (icracı olmayan)	(icracı olmayan)

Denetimden Sorumlu Komite	
Başkan	Üye
Nihat Uzunoğlu	D. Sevdil Yıldırım
Bağımsız Üye (icracı olmayan)	Bağımsız Üye (icracı olmayan)

Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu 3'ü bağımsız olmak üzere 9 üyeden oluşmaktadır. Kurulun mevcut yapısı kapsamında, bir üye birden çok komitede görev alabilmektedir. Komite üyeleri seçilirken, Kurumsal Yönetim İlkeleri 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.

Kurul 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 TTK'nın 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri Genel Kurul'un iznine tabi olup, 23.03.2017 tarihli Genel Kurul toplantısında yönetim kurulu üyelerine söz konusu maddeler kapsamında muamele yapabilmeleri için izin verilmiştir. Bununla birlikte, 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, ilkelerde 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 özgeçmişleri 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 için Kurumsal Yönetim Komitesi öneride bulunmakta, ödenecek ücret Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. 23.03.2017 tarihli Genel Kurul toplantısında, her bir yönetim kurulu üyesine ödenecek aylık brüt ücret 8.500 TL olarak belirlenmiştir. Yıl içerisinde, Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan mali haklar toplamı brüt 896,4 bin TL'dir.

Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulda kararlaştırılan ücret dışında, 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 başkan ve üye seçimi yapılırken, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hareket edilmiş olup, bu kapsamda;

- Komitelere bağımsız yönetim kurulu üyeleri başkanlık etmekte,
- Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı bağımsız yönetim kurulu üyelerinden oluşmakta,
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nden sorumlu olan üst düzey yönetici Kurumsal Yönetim Komitesi'nde üye olarak görev almaktadır.

31.03.2017 tarihli Yönetim Kurulu karar çerçevesinde, Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Komiteler ve Komite üyelikleri kamuya duyurulmuştur.

Komiteler tarafından Yönetim Kurulumuza yapılan raporlamalar ve alınan tavsiye niteliğindeki kararlar incelendiğinde; Komitelerin tamamının, 2017 yılı içerisinde 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'in 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 toplanmaya özen göstermiştir. Komite yıl içerisinde 9 kez toplanmıştır. Öncelikli olarak gündeme ilişkin konuların görüşüldüğü Komite toplantılarında ayrıca Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün dönem içerisindeki faaliyetleri ile tespit ve değerlendirmeleri ele alınmış; bu suretle Komite, pay sahipleri ile Yönetim Kurulu arasındaki köprü görevini yerine getirmiştir. Komite toplantılarında alınan kararlar ile toplantılarda görüşülen konulara ilişkin hazırlanan sunumlar, Komite toplantıları sonrasında aynı gün 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, Şirket'in ilgili düzenlemeler kapsamında uyumlu olmasını sağlamak için gerekli çalışmaları yürütmüş,
- 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.

Yönetim Kurulu

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 alınması 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;

- Risk Birimi tarafından, Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin bilgisi dahilinde hazırlanan; operasyonel risk, likidite riski, kredi riski ve piyasa riski başta olmak üzere Şirket'in faaliyetlerine ilişkin temel risk türlerini kapsayan "Şirket Risk Raporu" üçer aylık dönemler itibarıyla,
- Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından TTK'nın 378. maddesi uyarınca, risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularını içerecek kapsamda hazırlanan "Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu", iki aylık dönemler itibarıyla Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmuştur.

Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünleşik önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve Şirket'in risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite:

Yönetim Kuruluna bağlı olarak faaliyet gösteren Denetimden Sorumlu Komite, çalışmalarını "Denetimden Sorumlu Komite Çalışma Esasları" doğrultusunda yürütmektedir. Komite, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde denetlenmesi ve gözetilmesini teminen görev yapmakta, bu bağlamda 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 konularında faaliyetlerini sürdürmektedir. Komite yıl içerisinde 5 kez toplanmıştır.

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

- Bağımsız denetim firmasının her aşamadaki çalışmaları ile kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal raporların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğu ve doğruluğunun değerlendirilmesine kadar olan bağımsız denetim sürecini gözetmiş,
- Şirket Denetim Grup Başkanlığı'nın 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.

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 sıhri hısımlarım 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 ticari 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) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,

ğ) Şirket'in veya Şirket'in 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

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 bulunmadığımı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığımı ya da önemli nitelikte ticari 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) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,

ğ) Şirket'in veya Şirket'in 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.

Haluk Büyükbaş

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 bulduran 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 sıhri hısımlarım 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 ticari 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) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,

ğ) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulduran 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.

Nihat Uzunoğlu
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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



Ömer Barlas Ülkü
Finansal Yönetim Grup Başkanı



K. Sertaç Seviner
Denetim Grup Başkanı



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



Ayşegül Şahin Kocameşe
Yatırımcılarla İlişkiler & Kurumsal
Uyum ve Risk Yönetimi Grup Başkanı



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



Bülent Otuz
Elektrik ve Mekanik Projeler
Koordinatörü



Gökhan Temel
İnşaat Projeleri Koordinatörü



Kaan Özsoy
Mimari Projeler Koordinatörü

Üst Yönetim

Turgay Tanes Genel Müdür

Sayın Turgay Tanes, 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 itibaren İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev yapmakta olan Sayın Tanes ayrıca T. İş Bankası A.Ş.'nin bir iştirakinde Yönetim Kurulu Başkanı, GYODER (Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği) Yönetim Kurulu Üyesi ve KONUTDER (Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği) Başkan Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Hülya Demir Proje ve İnşaat Yönetimi Koordinasyonu Kıdemli Grup Başkanı

1982 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden mezun olan Hülya Demir, 1984 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nde yüksek lisansını tamamlamıştır. Kariyer hayatına 1983 yılında EPA Mimarlık Ofisi'nde proje mimarı olarak başlayan Demir, 1985-1994 yılları arasında Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nde 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. Demir; aynı zamanda Kanyon Yönetim, İşletim ve Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir.

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. Ormancı halen Proje Geliştirme ve Fizibilite ve Gayrimenkul Yatırımları Koordinasyonundan sorumlu Kıdemli Grup Başkanı olarak görevine devam etmektedir. Ormancı; aynı zamanda Kanyon Yönetim, İşletim ve Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir.

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'da 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 sürecini gerçekleştirmiştir. Kanyon Yönetim, İşletim ve Pazarlama A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi'dir. İnsan Kaynakları Yöneticiliği Sertifikası ve International Coaching Federation Akreditasyonlu Adler Koçluk Sertifikası bulunmakta olup; çeşitli sosyal sorumluluk projelerinde Koçluk ve Mentorluk yapmakta ve İngilizce bilmektedir. Gayrimenkul Yatırımlarının Hukuki Boyutu konusunda GYODER Akademi ve Bahçeşehir Üniversitesi MBA in Real Estate programında ders veren Kollu, halen Hukuk Müşavirliği ile İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü'nden sorumlu Grup Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

Ayşegül Şahin Kocameşe Yatırımcılarla İlişkiler & Kurumsal Uyum ve Risk Yönetimi 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 Düzey 3 Lisansı, Kredi Derecelendirme Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı ile Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olan Kocameşe kariyer hayatına 1998 yılında Türkiye 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, Yatırımcılarla İlişkiler & Kurumsal Uyum ve Risk Yönetiminden sorumlu Grup Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

Kocameşe aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi'nde üye olarak görev yapmaktadır.

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. Tandoğan; aynı zamanda Kanyon Yönetim, İşletim ve Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Ege Perla İcra Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta ve ayrıca; Bahçeşehir Üniversitesi'nin gayrimenkul sektörüne yönelik işletme yüksek lisans programı "MBA in Real Estate" kapsamında Tüketiciler Davranışları dersi vermektedir.

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 Türkiye İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş olarak görev yapan B. Ülkü, 2008-2012 yıllarında İş GYO'da 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 Türkiye 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 Türkiye 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 Uzmanı'dır.

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 Türkiye 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 İş GYO'da İnşaat Projeleri Koordinatörü olarak görevine devam eden Gökhan Temel, ayrıca Gayrimenkul Değerleme Uzmanı'dır.

Kaan Özsoy **Mimari Projeler Koordinatörü**

1992 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü'nden mezun olan Kaan Özsoy, iş hayatına 1994 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. Genel Müdürlük inşaatında Mimar olarak başlamıştır. 1994-2001 tarihleri arasında Türkiye İş Bankası A.Ş. Genel Müdürlük inşaatında Kontrol Mimar 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 İş GYO'da Mimari Projeler Koordinatörü olarak görevine devam eden Kaan Özsoy, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı'dır.

İZMİR'E AİT TÜM GÜZELLİKLERİN BİR ÖZETİ

Bölgenin ilk karma projesi olan Ege Perla, geleneksel ve modern yaşam tarzını bünyesinde birleştirmiştir. Eski İzmir yapılarından ilham alan projenin tasarımı dünyaca ünlü mimar Emre Arolat tarafından yapılmıştır.



2017 Yılında Gayrimenkul Sektörü

İnşaat sektöründe büyüme 2017 yılında ivme kazanmış; yılın ilk ve ikinci çeyreğindeki büyümeler sırasıyla %5,6 ve %5,5 olurken, üçüncü çeyreğinde hızlanarak %18,7 olarak gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk dokuz ayında inşaat sektörü %9,9 büyüyerek bir önceki yılın aynı dönemine göre 3,9 puanlık bir yükseliş görülmüştür.

Gayrimenkul sektöründe büyüme hızı 2017 yılı ilk üç çeyreğinde aynı seviyeyi korurken dokuz aylık büyüme oranı %1,5 olarak gerçekleşmiştir.

İnşaat sektöründeki hızlı büyümede, konut tarafında verilen KDV indirimleri, konut kredisi faizleri ve harçlardaki indirimler gibi önemli destekler ile kamunun inşaat işlerinin önemli etkisi olmuştur.

2016 yılında cari fiyatlarla inşaat sektörünün milli gelir içindeki payı %8,6 olurken; 2017 yılı 3. çeyreğinde bu payın %8,7 gerçekleştiği gözlenmektedir (2016 3. çeyrek %8,3).

Yılın son çeyreğinde mevsimsellik ile birlikte gerileme eğilimi içine girmiş bulunan mevcut inşaat işleri seviyesi Aralık ayında bir önceki aya göre 6,3 puan düşmüştür. Yaşanan gerileme geçmiş yıllardaki mevsimsellik etkisi ile paralellik arz etmekte olup, mevcut işlerin seviyesinin geçen yılın aynı ayına göre 7,1 puan yukarıda olduğu görülmektedir. Aynı görünüm yeni alınan inşaat işlerinde de izlenirken, yeni siparişlerin seviyesi geçen yılın aynı ayına göre 6,1 puan yukarıda bulunmaktadır.

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), 2017 yılı dördüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %6,5, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %22,8 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %19,7 artış göstermiştir.

BİME'de 2017 yılı dördüncü çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %1,8, malzeme endeksi ise %7,9 artarken, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksinde %13,7 ve malzeme endeksinde %25,6 artış kaydedilmiştir.

Konut Pazarı

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatları 2017 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı olarak %32, yüzölçümü olarak %52,2 ve daire sayısı olarak %57 oranında artmıştır.

Aynı dönemde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %7, yüzölçümü %10,5 ve daire sayısı %11,6 oranında artış göstermiştir.

TÜİK verilerine göre; Türkiye genelinde 2017 yılında konut satışları bir önceki yıla göre %5,1 artış göstererek 1.409.314 adet olarak gerçekleşmiştir. Yabancılarla yapılan konut satışları ise önceki yıl ile kıyaslandığında %22,2 artarak 22.234'e yükselmiştir. Böylece yerli ve yabancılarla konut satışında tüm zamanların rekoru kırılmıştır.

Bu tablonun oluşmasında devlet teşviklerinin yanı sıra yılın son çeyreğinde yoğunlaşan kampanya ve yeni proje tanıtımlarının gücü yadsınmaz.

Konut alımına ilişkin olarak getirilen teşvikler;

- En az 1 milyon dolarlık taşınmaz satın alan yabancıya, 3 yıl satılmaması şartı ile vatandaşlık verilmesi,
- Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ait damga vergisi oranı sıfır olarak uygulanması,

- Uzun vadeli konut kredisinde başlangıç rakamı olan %25 tutarındaki sermayeyi sağlamakta zorluk çeken tüketici için bu rakamın %20'ye indirilmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemler (Konut alımında %15 devlet desteği vb.)

olarak özetlenebilir.

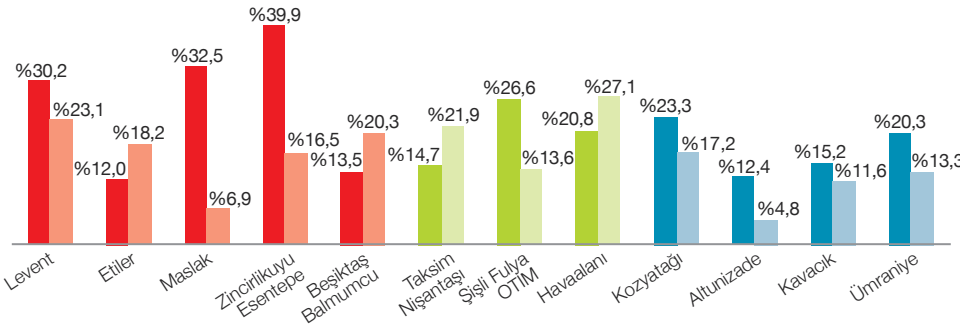
REIDIN tarafından hazırlanan, Türkiye genelinde 68 şehrin tamamını kapsayacak nitelikteki Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-68) Aralık ayında bir önceki aya göre %0,80 oranında ve geçen yılın aynı dönemine göre ise %11,97 oranında artış gerçekleşmiştir.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Aralık ayında bir önceki aya göre %0,39 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %4,02 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %78,50 oranında artış gerçekleşmiştir.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Aralık ayında bir önceki aya göre, İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,16 oranında; İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,46 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 11,1 puan fazla artış göstermiştir.

Konut satışlarında, Aralık ayında %43 tercih oranıyla ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

Bölgelere Göre Boşluk Oranları (%)



Kaynak: Propin

A Sınıfı MIA MIA dışı Avrupa MIA dışı Avrupa
B Sınıfı MIA MIA dışı Avrupa MIA dışı Avrupa

Aralık ayında satışı gerçekleştirilen konutların %18'i bitmiş konut stoklarından oluşurken, %82'si ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

2016'nın ikinci çeyreğinden başlayarak düşüşe geçen konut kredisi faiz oranlarında, 2017'nin ikinci çeyreğinden itibaren yükselme görülmektedir. Eylül 2017 itibarıyla konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,01, bileşik faiz oranı ise %12,88 seviyesinde gerçekleşmiştir.

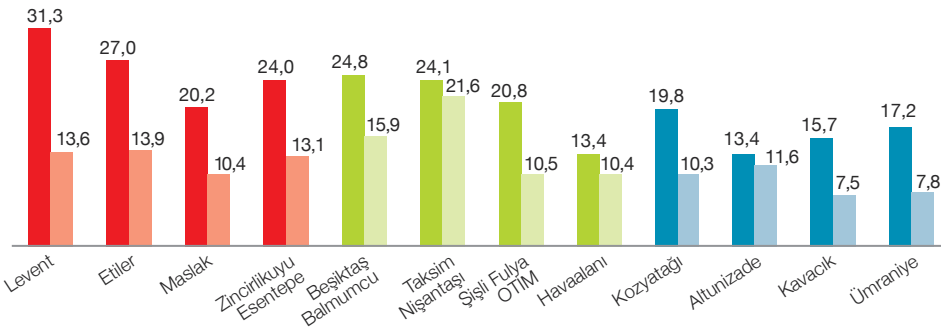
Ofis Pazarı

2017 yılı dördüncü çeyreğinde İstanbul ofis piyasasında yaşanan gelişmelere bakıldığında;

İstanbul'daki ofis stokunun bölgesel dağılımında; en yüksek A sınıfı ofis stokuna sahip MIA (Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş-Balmumcu)'nın %35, MIA Dışı-Avrupa (Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-OTİM, Havaalanı)'nın %19, MIA Dışı-Asya (Kozyatağı, Kavacık, Altunizade, Ümraniye)'nin %25, Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri (Kâğıthane, Piyalepaşa-Bomonti, Maltepe-Kartal, Batı Ataşehir)'nin %21 pay aldığı görülmektedir.

Yıl boyunca yükselme eğiliminde olan Merkezi İş Alanı (MIA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 4. çeyrekte %31,8 olarak gerçekleşirken son 10 yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Özellikle Maslak ve Levent ofis stoklarındaki artış, MIA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının 2017 yılı boyunca yaklaşık %15 yükselmesine neden olmuştur. Aynı dönemde B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %15,2 seviyesindedir.

Bölgelere Göre Kira Ortalamaları (ABD doları/m²/ay)



Kaynak: Propin

A Sınıfı MIA MIA dışı Avrupa MIA dışı Avrupa
B Sınıfı MIA MIA dışı Avrupa MIA dışı Avrupa

2017 Yılında Gayrimenkul Sektörü

MİA A sınıfı ofis binalarında kira ortalaması dört çeyrekte %7,9 oranında düşerek 2016 yılı ortalamasının altında kalırken 24,8 ABD Doları/m²/ay olarak belirlenmiştir. 2017 dördüncü çeyrek dönemde A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 31,3 ABD Doları/m²/ay'a yükselen Levent, 44 ABD Doları/m²/ay ile en yüksek kiranın da talep edildiği bölge olmuştur.

B sınıfı ofis binalarında ise 4. çeyrek kira ortalaması 13 ABD Doları/m²/ay olmuştur.

MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı yılın son çeyreğinde %21,4'e gerilerken; dört çeyrek boyunca düşüş eğiliminde olan kira ortalaması 15,2 ABD Doları/m²/ay seviyesinde yılı tamamlamıştır.

MİA Dışı-Asya'da, A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının da 4. çeyrekte %19,7'ye gerilediği; yıl boyunca inişli-çıkışlı bir seyir izleyen kira ortalamasının 17,5 ABD Doları/m²/ay'a düştüğü gözlenmiştir.

2016-2017 yıllarındaki ekonomik ve siyasi gelişmeler, İstanbul ofis pazarında lansmanı yapılan bazı projelerin açılış tarihlerinde ertelemelere yol açsa da, 2017 yılı sonu itibarıyla, İstanbul ofis stokunun 5.700.000 m²'ye ulaştığı tespit edilmiştir. Yeni ofis yatırımlarının tamamlanması ve operasyona açılmasıyla, Havaalanı Bölgesi'ndeki A sınıfı ofis stokunun 2017 yılı sonunda 850.000 m²'ye yaklaştığı izlenirken, son bir yılda ofis stoku %22 oranında artan bölge, 2016 yılında olduğu gibi İstanbul'un en büyük ofis bölgesi konumundadır.

2017 yılında İstanbul'daki ofis alanlarında gerçekleşen kiralama ve kurumsal satın alma işlem hacmi toplam 359.000 m² olarak belirlenmiştir. 2015 yılının ardından 2016 yılında da düşüşünü sürdüren işlem hacminin, 2017 yılında bir önceki yıla göre %72 artışla kapanmasının başlıca nedeni; ofis stokundaki devam eden artış, ekonomik koşulların yarattığı olumsuzluk ve döviz kurundaki dalgalanmalar sebebiyle, ofislerin ticari koşullarının, ofis kullanıcıları için daha da avantajlı hale gelmesidir.

Perakende Pazarı

2017 yılı 3. çeyrek itibarıyla Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 393 alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezlerinin toplam kiralabilir alanı 12 milyon m² ye ulaşmıştır.

İstanbul, TKA'nın %36'sı ile bu arzda önemli bir paya sahiptir.

Yavaşlamasına karşın arzdaki artış sürekliliğini korumaktadır. Yılın 3. çeyreğinde 262.767 m² yeni arz (bir önceki çeyreğin yarısı) pazara giriş yapmıştır. Önümüzdeki dönemde, inşaatı devam eden 45 merkezin tamamlanmasıyla toplam kiralabilir alana 2 milyon m²'yi aşan stok ilavesi olacaktır.

Perakende pazarındaki birincil kira rakamının, 2016 yılında yaşanan önemli düşüşün ardından, 2017 yılının başından bu yana sabit kaldığı görülmüştür. Birincil getiri oranı ise 2017'nin 3. çeyreğinde %8 seviyesinde sabit kalmıştır.

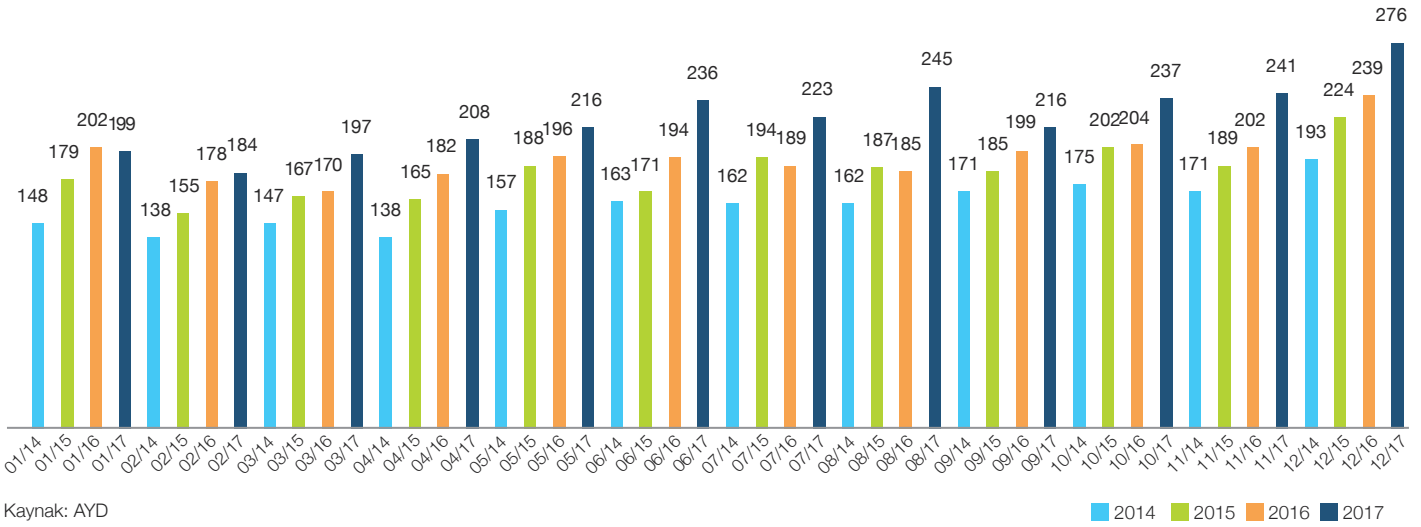
Düşen kiralarda perakendeciler için uzun süre devam eden mağaza konsolidasyonlarından sonra büyüme stratejisine geçiş fırsatları sunsa da kullanıcı talebi görece yavaş seyretmektedir.

Kur dalgalanmaları perakendecilerin büyüme planlarını gerçekleştirmelerinde zorluk yaratmasına rağmen, düşen kira seviyeleri ve özellikle ana caddelerde Türk Lirası üzerinden kira kontratı yapma eğilimi fırsatlar yaratmaya başlamıştır. Pazarda, kirasız dönemler ve yatırım katkıları gibi kira teşviklerinde ise esneklikler görülmektedir. Doluluk oranları düşük yeni alışveriş merkezleri sınırlı bir süre için (bir yıla kadar) sadece ciro kirası teklifleri sunmaktadır.

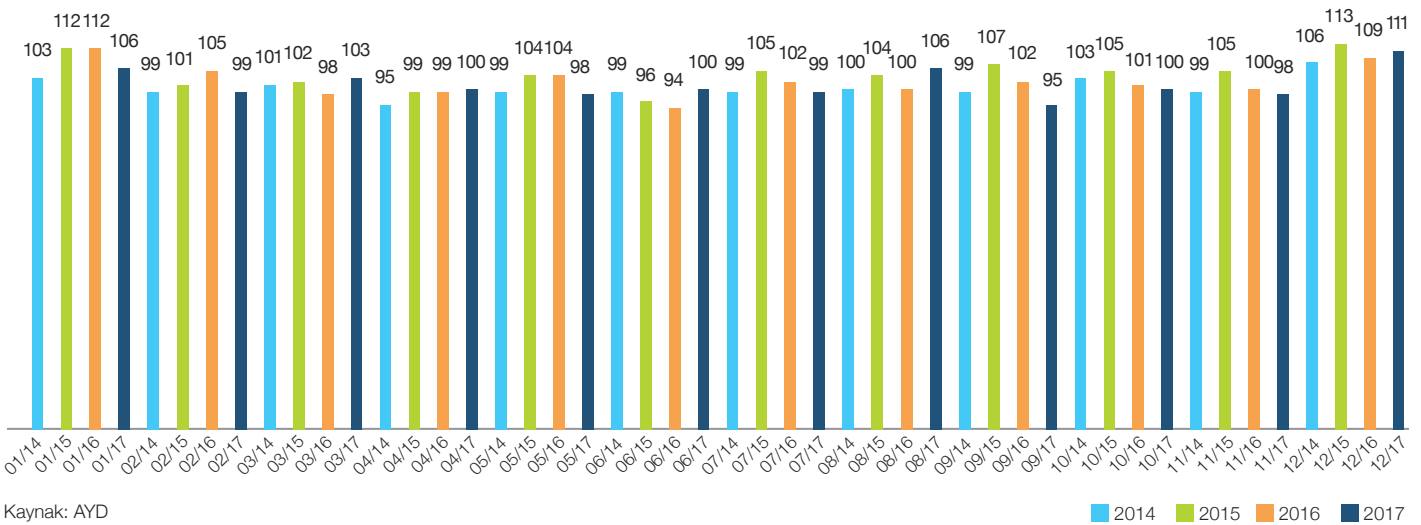
Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research Company tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin 2017 yılı Aralık ayı sonuçlarına göre, AVM Ciro Endeksi, geçtiğimiz yılın aynı dönemi ile enflasyondan arındırılmadan karşılaştırıldığında %15,5'lik bir artışla 276 puana ulaşmıştır.

AVM'lerde kiralabilir alan (m²) başına ciro verimliliği Kasım 2017 döneminde İstanbul'da 1.244 TL, Anadolu'da 925 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği aynı dönemde 919 TL'ye ulaşmıştır. AVM Ziyaret Sayısı Endeksi, 2016 yılı Aralık ayı ile karşılaştırıldığında 2017 yılı aynı döneminde %1,8 oranında artışla 111 puan olarak gerçekleşmiştir. Ziyaret sayısı, ciro endeksi ve metrekare verimliliğinin artış göstermesi, sektördeki toparlanmayı gösterirken, 2018 için umut vermektedir.

Ciro Endeksi - Türkiye Geneli



Ziyaret Sayısı Endeksi



2017 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri

Şirketimiz 2017 yılında da istikrarlı büyüme hedefini sürdürmüş, stratejik planları doğrultusunda devam eden yatırımlarının öngörülen şekilde tamamlanmasına, yatırım fırsatlarının değerlendirilmesine, kiralama, satış ve teslim hedeflerine ulaşılmasına öncelik vermiştir. Bu dönemde, büyüme ve gelir artışını sağlayacak yeni projeler ve gayrimenkullere ilişkin fırsatlar yakından takip edilmiş, planlanan projelerle ilgili çalışmalar 2017 yılı boyunca devam etmiştir. Devam eden yatırımlarımızda planladığımız şekilde ilerleme kaydederken, bir yandan da portföyümüzdeki arsalar üzerinde yeni projeler geliştirmek için çalışmalar gerçekleştirilmiştir.

2017 yılı içerisinde;

- İzmir Ege Perla Alışveriş Merkezimiz faaliyete geçmiştir.
- Manzara Adalar ve İstanbul projelerimizde satışlarımız ve inşaat çalışmalarımız devam etmiştir.
- İstanbul Finans Merkezi projemizde diğer firmalarla eş zamanlı olarak, inşaat programımız dahilinde çalışmalarımız sürdürülmüş, kaba inşaat süreci tamamlanmıştır.
- Yeni yatırımlar doğrultusunda, Tuzla'da hayata geçirilmesi planlanan konut projesinin inşaat ruhsatı alınmıştır.
- Kadıköy'de geliştirilmesi planlanan otel yatırımı projesinin inşaat ruhsatı alınmış, bu doğrultuda geliştirme çalışmalarına başlanmıştır.

İş GYO olarak fırsatların bulunduğu, potansiyel barındıran tüm bölgelerdeki yatırımları ve gelişmeleri takip etmekte ve bu doğrultuda yatırımlarımıza karar vermekteyiz. İzmir'in yüksek gelişim potansiyelini yerinde bir öngörü ile tespit ederek 2012 yılında Yeni Kent Merkezi bölgesinde temelini attığımız Ege Perla Projesi bölgenin ilk karma projesidir.

İş GYO 2017 yılında da istikrarlı büyüme hedefini sürdürmüş, stratejik planları doğrultusunda devam eden yatırımlarının öngörülen şekilde tamamlanmasına, yatırım fırsatlarının değerlendirilmesine, kiralama, satış ve teslim hedeflerine ulaşılmasına öncelik vermiştir.

2016 yılında konut ve ofis bölümlerinde hayatın başladığı Ege Perla'da, Eylül 2017'de Alışveriş Merkezi faaliyete geçmiştir. Finansman dahil 490 milyon TL'lik yatırım bedeline sahip Ege Perla, bölgenin çehresini değiştiren nitelikte ilk markalı proje olup, şehrin dört karayolu koridorunun kesişim noktasında bulunmakta ve bulunduğu konum itibarıyla ulaşım açısından büyük kolaylık sağlamaktadır. Yönetim ve işletmesi iştirakimiz Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. tarafından yapılan, %93 doluluk oranı, iddialı mağaza karması ve farklı konseptiyle açılan Ege Perla AVM'nin İzmir'e yeni bir alışveriş ve eğlence deneyimi katacağını düşünüyoruz.

Anadolu yakasının en güzel ve değerli lokasyonlarından biri olan Kartal, rahat ulaşım olanaklarına sahip olmasının yanı sıra kentsel dönüşüm projeleri ve ticari alanların gündün güne gelişmesiyle cazibesini daha da artırmaktadır. Marmaray'ın tamamlanmasıyla birlikte Avrupa yakasıyla daha entegre hale gelen Kartal ilçesi, 3. köprü'nün yanı sıra metro projesi ile birlikte son dönemlerde öne çıkan bir bölge olmuştur. Kartal, İstanbul genelinde yatırım yapılabilir, gelecek vadeden ilçeler arasında gösterilmektedir. İlçedeki gelişim potansiyelini yerinde bir öngörüyle tespit eden Şirketimiz; finansman hariç 620 milyon TL yatırım bedeliyle hayata geçirdiği Manzara Adalar projesinin temellerini 2014 yılında atmış, 2017 yılı sonu itibarıyla projenin yapımını %93 oranında tamamlamış ve 2018 yılı başında teslim sürecine başlamayı öngörmektedir. Dünyaca ünlü tanınmış mimarlık firması Perkins Eastman imzalı Manzara Adalar, üçü konut, ikisi ofis

ünitelerinden oluşan toplam beş blok ve bu yaşam merkezini tamamlayacak olan ticari üniteleriyle karma bir proje olup; 2017 yılı sonu itibarıyla konutların %62'si satılmıştır. Hasılat paylaşım modeliyle gerçekleştirmekte olduğumuz projeden eski arsa sahibinin payı dahil; konut satışlarından toplamda 760 milyon TL satış hasılatı, ofislerin ve ticaret alanlarının tamamının kiralanmasından ise yaklaşık 25 milyon TL kira geliri elde edilmesini beklemekteyiz.

Şirketimizin Timur Gayrimenkul (Nef) ile yaptığı işbirliği kapsamında İstanbul'un en köklü yerleşim alanlarından biri olan Zeytinburnu ilçesinde bulunan, mülkiyet payı %50-%50 olan arsa üzerindeki proje geliştirme faaliyetlerimiz yıl boyunca devam etmiştir. 80.000 m² arsa üzerinde geliştirdiğimiz proje için dünyanın önde gelen yaratıcı mimarlık ajansı Perkins & Will ile çalışılmaktadır. İnşaat çalışmalarının devam ettiği projemiz, metro istasyonuna 100 metre uzaklıkta yer almakta, tramvay ve metrobüs hatlarına da doğrudan bağlantı içermektedir. Projemiz Zincirlikuyu, Çağlayan, Yenikapı, Bakırköy, Ataköy ve Atatürk Havalimanı gibi merkezlere yakınlığıyla fark yaratmaktadır. Şehrin her yerinden kolay ulaşılan İstanbul, 1+1'den 4+1'e kadar değişen 2.729 ünitesi, zengin sosyal olanakları, yeşil alanları ve avantajlı ödeme seçenekleriyle göze çarpmaktadır. Konuttan ve az sayıda ticari ünitelerden oluşan projemize Nef tarafından geliştirilen Foldhome sistemi de dahil edilmiştir. 4 ayı proje olarak inşa edilen İstanbul'da yer alan konut ve ticaret alanlarının satışından toplamda 1,6 milyar TL hasılat elde edilmesi hedeflenmekte



2017 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri

olup, projenin tamamı için geliştirme maliyetinin finansman hariç 1,1 milyar TL düzeyinde olması beklenmektedir. Aralık ayında Haliç Kongre Merkezi'nde yapılan açık artırmada projemizde yer alan ticari ünitelerin %82'si satılmıştır. Konutların %89'unun satıldığı projemizde, 2018 yılı Ocak ayı itibarıyla blok bazlı teslimlerin başlaması öngörülmektedir.

Son dönemlerin en önemli projelerinden biri olarak lanse edilen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesinin (İFM) kalbinde yer alan arsa üzerinde geliştirdiğimiz proje, ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. Bakanlığın koordinasyonu altında yürütülen inşaat programı çerçevesinde kaba inşaatı tamamlanmış projemizin İFM kapsamındaki diğer firmaların projeleriyle eş zamanlı olarak önümüzdeki yıllarda tamamlanması hedeflenmektedir. Yaklaşık 70.000 m² inşaat alanına ve 33.000 m²'lik kiralanabilir alana sahip karma projemizin arsa dahil, finansman hariç toplam geliştirme maliyetinin 270-280 milyon TL olması beklenmektedir.

2011 yılında temelini attığımız Çınarlı Bahçe konut projemizle başladığımız Tuzla yatırımlarına 2015 yılı sonunda tamamlanan; T. İş Bankası A.Ş. için anahtar-teslim model ile geliştirilen Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve bugün Şişecam'ın genel merkezi olarak faaliyet gösteren, hem ofis hem de ticari ünitelerden oluşan Tuzla Karma proje ile devam eden Şirketimiz; Tuzla bölgesinin cazibe merkezine dönüşmesinde büyük rol oynamıştır. Şirketimiz yüksek gelişme potansiyeline sahip olduğuna inandığı Tuzla'da, 2016 yılında proje geliştirmek

üzere satın aldığı arsa ile yatırımlarına devam etme kararı almıştır. 690 milyon TL finansman hariç yatırım bedeli ile hayata geçirilmesi planlanan projenin yaklaşık 1.000 konuttan oluşması ve bölgedeki nitelikli konut ihtiyacına katkıda bulunması planlanmaktadır. Yıl içerisinde inşaat ruhsatı alınan projeye ilişkin fizibilite, mimari ve konsept çalışmaları devam etmektedir.

2017 yılı içerisinde üzerinde çalıştığımız bir diğer proje de Kadıköy'de gerçekleştirmeyi planladığımız, yaklaşık 240 oda ve ticari alanlardan oluşacak otel projesidir. 2016 yılı içerisinde İstanbul Kadıköy'de mülkiyeti Tecim Yapı'ya ait, 9.043 m² yüzölçümlü arsanın %45 hissesinin satın alınmasına ilişkin satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve söz konusu arsa üzerinde kesinleşecek imar durumuna göre geliştirilmesi planlanan otel ve ticari alanlardan oluşacak projeye %45 oranında ortak olunmasına karar verilmiştir. Yaklaşık 140 milyon TL finansman hariç Şirketimiz payı yatırım bedeliyle hayata geçmesi planlanan projede Şirketimiz %45 oranında müşterek mülkiyet sahibi olacaktır. Yıl içerisinde inşaat ruhsatı alınan projede tadilat projesi çalışmalarına devam edilmiş olup, 2018 yılında inşaat ihalesinin yapılması planlanmaktadır.

Şirketimiz 2017 yılı içerisinde, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile birleşme kararı almış, süreç içerisinde meydana gelen gelişmeler neticesinde söz konusu birleşme işleminden vazgeçilmiştir.



2018 Yılı Stratejimiz

Portföyünü ofis, perakende ve konut gibi gayrimenkul sektöründeki projelere yatırım yaparak çeşitlendiren Şirket'in stratejisi, hem süreklilik arz eden gelirlerini hem de kârlılığını artırmak suretiyle hissedarlarına azami fayda sağlamaktır. Bu kapsamda, düzenli gelir yaratan gayrimenkul yatırımları ile geliştirme kârı elde edilecek gayrimenkul yatırımları arasında konjonktüre paralel olarak ideal dengenin yakalanması hedeflenmektedir.

Söz konusu hedef doğrultusunda, geliştirilen projelerde hem konut hem de ticari ünitelerin yer aldığı karma proje konsepti de gözetilerek, kiralama faaliyetleri sayesinde elde edilecek fayda sürekli kılınmakta, aynı zamanda satışlar sayesinde yüksek getiri ve kârlılık elde edilmesi planlanmaktadır.

2018 yılında, yukarıda belirtilen temel stratejiler çerçevesinde, Şirket'in birincil önceliği devam eden tüm yatırımlarını öngörülen şekilde ve kârlılıkla tamamlamak, kiralama ve satış hedeflerini gerçekleştirmek, yüksek nakit temettü dağıtımını sürdürülebilir kılmak,

portföyünde bulunan arsalar üzerinde en iyi kullanım ve fayda sağlayacak projelerin geliştirilmesi konusundaki çalışmalarına devam etmektedir.

Tüm bu faaliyetlerin yanı sıra, Şirket'in büyüme ve gelir artışını sağlayacak projelere ve gayrimenkullere ilişkin yatırım fırsatları da yakından izlenmekte ve yatırım stratejisi doğrultusunda değerlendirilmektedir.

2018 yılı ve izleyen yıllara ilişkin planlamalar yapılırken faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskler de göz önünde bulundurulmakta, ayrıca yatırım ve fonlama kararlarında kur ve faiz riski ehemmiyetle takip edilmekte, kur ve faiz riskinin yönetimi anlamında gerekli tedbirler alınmaktadır.

Yönetim Kurulu, stratejik hedefler çerçevesinde gerçekleştirmeleri düzenli olarak izlemekte, yeni koşullar dâhilinde hedefler gerektiğinde revize edilmekte, yatırım ve finansman kararları bu kapsamda şekillenmektedir.

İSTANBUL'DA YENİ HAYAT

Çınarlı Bahçe projesi yüksek standartlı ve kaliteden ödün vermeyen bir mimari anlayışla hayata geçirilmiştir. Çınarlı Bahçe projesi, gayrimenkul sektörünün en prestijli ödüllerinden biri olan Sign of the City ödül töreninde “En İyi Çok Katlı Konut” ödülüne layık görülmüştür.

Sign of the City
Awards 2014
Kazanan Proje



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 artırım işlemlerini düzenli ve etkin bir biçimde yönetmektedir.

Bölüm, her yönetim kurulu toplantısı öncesinde, dönem içerisinde yürüttüğü faaliyetler hakkında yönetim kuruluna sunulmak üzere rapor hazırlamakta, bölüm yöneticisi Yönetim Kurulu toplantılarına fiilen katılmaktadır. Bununla birlikte, Bölüm ile Yönetim Kurulu arasında köprü vazifesini gören ve Bölüm'ün çalışmalarını aktif olarak gözeten Kurumsal Yönetim Komitesi düzenli olarak toplanmakta, Bölüm'ün dönem içerisinde yürüttüğü faaliyetleri değerlendirmekte ve görüşülen konular Yönetim Kurulu ile paylaşılmaktadır. Söz konusu raporlamaların yanı sıra hesap dönemi bitimini takiben "Yıllık Yatırımcı İlişkileri Faaliyet Raporu" hazırlanmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü ayrıca, Komite çalışma esaslarında yer aldığı üzere, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin sekreteryası işlerini yürütmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin üyesi olarak, yıl içerisinde gerçekleştirilen Komite toplantılarının tamamına katılmış; Bölüm faaliyetleri ve dönem içerisinde meydana gelen önemli gelişmeler hakkında Komite'ye bilgi vermiş ve kurumsal yönetim uygulamalarının iyileştirilmesi ve derecelendirme sürecinde de aktif olarak görev almıştır.

Kamuyu Aydınlatma ve Bilgi Verme

Yatırımcı İlişkileri Bölümü 2017 yılı içerisinde yerli-yabancı yatırım şirketlerinin analist ve fon yöneticileri ile şirket merkezinde birebir toplantılar yapmış, yatırımcı konferansına katılmış ve Şirket merkezinde düzenlenen telekonferans toplantılar ile yatırımcılarla görüşmeler gerçekleştirmiştir.

Yıl içerisinde, büyük bölümü e-posta olmak üzere Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne ulaşan yaklaşık 360 bilgi talebi karşılanmıştır. Yerli-yabancı yatırımcı veya yatırım şirketlerinden gelen bilgi talepleri; mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır. Toplam bilgi taleplerinin yaklaşık %57'lik bölümü bireysel bazda gelen bilgi taleplerinden oluşurken, geriye kalan %43'lük bölüm ise kurumsal bazda gelen bilgi taleplerinden oluşmaktadır.

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. Pay sahipleri çoğunlukla Bölüm çalışanlarıyla doğrudan veya Bölüm'ün e-posta adresi üzerinden iletişime geçmekte, nadiren internet sitesinde yer alan iletişim formunu kullanmaktadır.

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

İş GYO 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.

Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi taleplerine 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 veya model güncelleme dönemlerinde, gerçekleştirilen telekonferans görüşme veya toplantılarla gerekli destek verilmektedir.

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 özet finansal tablolar ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanarak 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

İş GYO 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.

İş GYO, Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. (SAHA)'den kurumsal yönetim derecelendirmesi hizmeti almakta olup, 2017 yılı içerisinde SAHA tarafından yapılan gözden geçirme kapsamında Şirket'in kurumsal yönetim derecelendirme notu "94,76" olarak revize edilmiştir. Şirket'in, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 91,49, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 98,46, Menfaat Sahipleri 96,70, Yönetim Kurulu 93,63 şeklindedir.

Şirket, revize edilen kurumsal yönetim derecelendirme notu ile 2012 yılında 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.

Kurumsal Yönetim Notu	94,76
Pay Sahipleri	91,49
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	98,46
Menfaat Sahipleri	96,70
Yönetim Kurulu	93,63

94,76

**Kurumsal
Yönetim Notu**

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.

Şirket'te, denetim ve kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak düzenlenmiştir. Kasım 2008'de kurulan Denetim Grup Başkanlığı, Şirket'in diğer birimlerinden bağımsız ve ayrı bir birim olarak yapılandırılmış olup Haziran 2012'den itibaren Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışmaya başlamıştır. Şirket'teki iç kontrol faaliyetleri de Denetim Grup Başkanlığı bünyesinde yürütülmektedir.

Denetim faaliyetlerinden sorumlu olan Grup çalışmalarını, Şirket'in Denetim Grup Başkanlığı'nın kuruluş ve işleyişini, faaliyetlerini, çalışanlarının görev, yetki ve sorumluluklarını, çalışma usul ve esaslarını düzenleyen "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Denetim Yönetmeliği" çerçevesinde yürütmektedir. Denetim Grup Başkanlığı'nın yıl içerisindeki faaliyetleri Denetimden Sorumlu Komite tarafından onaylanan "Yıllık Denetim Planı" doğrultusunda gerçekleştirilmektedir. Denetim sistemi, kurumun her türlü etkinliğini geliştirmek, iyileştirmek ve kuruma katma değer yaratmak amacıyla bağımsız ve tarafsız bir şekilde risk yönetimi, iç kontrol ve yönetim süreçlerinin etkinliğinin değerlendirilmesi ve geliştirilmesi için sistematik yaklaşımlar geliştirerek kurumun hedeflerine ulaşmasına yardımcı olacak şekilde işletilmektedir.

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.

Risk Yönetimi

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 kapsamında; iki aylık periyotlarla "Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır.

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.

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 Müdürlüğü 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.

İş GYO'nun kendi işine değer katmayı hedefleyen çalışanları İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü'nün desteğini yanlarına alarak yöneticileri ile birlikte kendilerini geliştirmekte ve kariyer hedeflerini yönetmektedirler. Bu kapsamda Şirket için "Her Çalışanı Geleceğin Lideri"dir.

İnsan Kaynakları Politikası

Şirket'in 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.

Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilmektedir. Şirket bünyesinde sendikal yapılanma bulunmamaktadır. Diğer yandan Şirket, dernek kurma özgürlüğü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemekle birlikte, bugüne kadar çalışanlarımızca bu konuda herhangi bir talep Şirket yönetimine iletilmemiştir.

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.

İnsan Kaynakları



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 geliştirmekte ve kariyer hedeflerini yönetmektedirler.

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.

Doğru Kişinin Doğru İşe Yerleştirilmesi...

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

“Gelişim Yolculuğu”

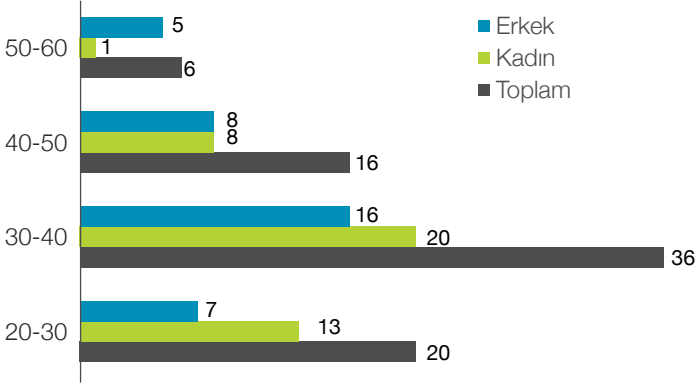
“Performans ve Yetkinlik Gelişim Sistemi” 2017 yılında uygulanmaya başlanmıştır. Sistem; çalışanların sorumluluk alanlarındaki hedeflerine yönelik çalışmalarını esnasında kendilerinden beklenen davranış ve tutumların netleşmesini, Şirket bütününe olan katkılarını görmelerini sağlarken; iş tatmininin ve motivasyonun güçlendirilmesini amaçlamıştır. İş GYO bu inançtan hareketle tüm çalışanların aktif olarak yer alacağı bu sistemi “Gelişim Yolculuğu” olarak görmektedir. Bu amaçla gelişim alanlarını netleştiren “Gelişim Haritaları” oluşturularak birçok eğitim düzenlenmiştir. Eğitimlerin özel ve iş hayatlarına yansıtılması ve yararlanılması; çalışanlarımız tarafından 4.30 ve üzeri olarak değerlendirilmiştir.

İş GYO'da Eğitim

Çalışanların ihtiyaçlarına göre planlanan eğitimlerde; bilgi, beceri ve tutumlarında değişiklikler, kariyer ilerlemeleri, motivasyon ve işe duyulan memnuniyetlerinin artması, Şirket'in hedefleri ile bireysel hedeflerin uyuşması amaçlanmaktadır. İş GYO'nun önceliği tüm Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği çerçevesinde eğitime katılmalarını sağlamaktır. 2017 yılında; Transaksyonel Analiz, Takım Çalışması, Etkili İletişim, Duyguların Yönetimi gibi yetkinlik gelişimi odaklı eğitimlerin yanı sıra; Vergi, Arabuluculuk, İmar Mevzuatı, Kişisel



Yaş Dağılımı

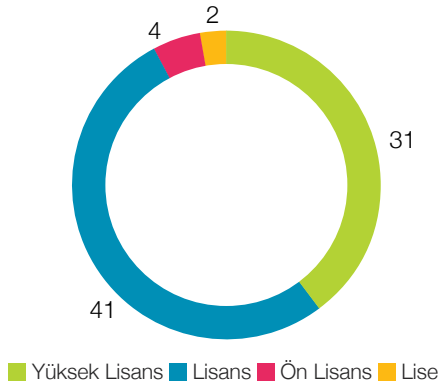


İş GYO her çalışanını geleceğin lideri olarak görmektedir.

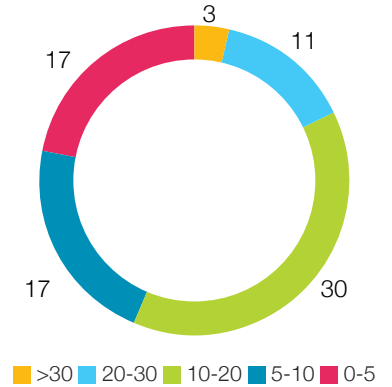
Cinsiyete Dağılımı



Eğitim Dağılımı (%)



Toplam Tecrübe (%)



Verilerin Korunması gibi mesleki bilgileri güncelleyen farklı eğitimlere katılım sağlanmıştır. Ayrıca güncel ve farklı konularda konuk konuşmacıların katılımıyla gerçekleşen "Biz Bize Sohbetler"e 2017 yılında da devam edilmiştir.

Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

Şirket çalışanlarına 2 aylık deneme süresinin dolmasından itibaren kendilerinin Bireysel Emeklilik Sistemi'ne dahil olması durumunda işveren katkısı sağlanmakta olup; tüm çalışanlara kurumsal sağlık sigortası yapılmaktadır. Ayrıca tüm çalışanlara günlük yemek katkısı ile ulaşım için servis imkanı tanınmaktadır. Bunların dışında mimar, mühendis, avukat ve SMMM çalışanların bağlı oldukları oda aidatları Şirket tarafından karşılanmaktadır.

Organizasyon Yapısı

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
- Hukuk Müşavirliği ve İnsan Kaynakları ve Eğitim Grup Başkanlığı
- Yatırımcılarla İlişkiler & Kurumsal Uyum ve Risk Yönetimi Grup Başkanlığı
- Finansal Yönetim Grup Başkanlığı
- Kurumsal İletişim, Satış, Kiralama ve Pazarlama Grup Başkanlığı
- Denetim Grup Başkanlığı

İş GYO çalışanlarının Şirket içerisinde tecrübe ortalaması 8 yıldır. Yönetici ihtiyacı kurum içinden karşılanmaktadır. 2017 yılında 1 çalışan terfi ettirilmiştir.

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 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.

Toplumun tüm kesimlerine, sektöre ve iş dünyasına örnek olacak, somut fayda yaratacak toplumsal yatırımları gerçekleştirme politikamız doğrultusunda, İş GYO olarak çocukların eşit eğitsel, kültürel, çevresel ve sosyal olanaklara erişimini odağımıza alan, öncelikli konularımız çerçevesinde çocukların donanımı artırmayı hedefleyen Kurumsal Sosyal Sorumluluk Politikamız oluşturulmuştur.

İş GYO olarak toplumsal sorunlar, ihtiyaçlar ve beklentiler karşısındaki çözümden yana tutumumuzu ortaya koymak amacıyla 2016 yılı içinde başlatılan sosyal sorumluluk girişimine ilişkin çalışmalar, 2017 yılı boyunca devam etmiştir. Şirketimiz ve markamızın taşıdığı değerler ile uyumlu, faaliyet alanımız ve uzmanlıklarımızla ilişkili bir toplumsal sorun ya da ihtiyaç alanında, gerçek ve sektöre örnek olacak bir çözüm üretme arayışımız doğrultusunda danışmanlık desteği alınarak başlatılan gönüllü grup çalışmaları ve projeyi oluşturma süreci yıl boyunca devam etmiştir.

İş GYO markasının temel değerleri, hedefleri ve kamuoyunda yaratmak istediği pozitif sosyal etkiyi baz alarak başlatılan girişim ile kurumsal sosyal sorumluluk stratejimizin tüm Şirket çalışanlarıyla belirleneceği bir süreç planlanmış ve toplumsal vizyonumuzu yansıtacak proje ve uygulamaların geliştirildiği bu süreçte tüm çalışanlarımızın yaklaşımları ve katkıları büyük önem arz etmiştir.

Söz konusu süreç kapsamında, tüm çalışanların anket yoluyla katılımının yanı sıra, Şirket üst yönetiminin de birebir görüşleri alınmış ve gönüllülük esasına dayanan bir çalışma grubu oluşturulmuştur. Yürütülen çalışmalar sonucunda; Şirketimiz için 'sosyal yatırım' beklentisinin yüksek olduğu ve İş GYO'nun sosyal yatırım yapmasının gerekliliği ortaya çıkmış ve tüm bu yaklaşımlardan doğan ortak söylem ise; "İş GYO olarak herkesin daha iyi yaşam olanaklarına erişmesini önceliğimiz olarak kabul ediyor, ulaşabildiğimiz herkesi bu yönde donatmak, etkilemek, yol göstermek ve harekete geçirmek için çalışıyoruz" olarak belirlenmiştir. Sosyal yatırım prensibimiz ise; odaklandığımız sorun alanında kapsamlı analiz yaparak gerçek ihtiyacı saptamak, ihtiyaç sahibi hedef kitleye yönelik gerçek fayda sağlayacak, kapsayıcı, değişim yaratacak bir model geliştirme yönünde şekillenmiş olup, süreç içerisinde ortaya çıkan tüm projelerin odağında çocuk ve eğitim konuları en çok öne çıkan eğilimler olmuştur.

Çocukların eşit eğitsel, kültürel, çevresel ve sosyal olanaklara erişimini odağımıza alan, öncelikli konularımız çerçevesinde çocukların donanımı artırmayı hedefleyen Kurumsal Sosyal Sorumluluk politikamız 2017 yılında oluşturulmuştur.

Tüm bu aşamaların sonucunda; İş GYO Hayal Ortakları Kurumsal Gönüllülük Platformu oluşturulmuştur. Platformun odaklandığı sorun; mevcut eğitim sisteminin çocuklara vizyon kazandırma ve yetkinliklerini geliştirmeye yönelik katkı sağlamada eksik kalması olarak belirlenmiştir. Yapılan analizlerde çocukların taşıdığı yaratıcılık potansiyelinin en önemli değerlerden biri olduğu, çocukların yaratıcılığını geliştirmek amacıyla yapılacak çalışmaların çocuklar için en önemli kazanım olacağı tespit edilmiş ve bu doğrultuda alternatif eğitim, öğretim, gelişim olanaklarından yoksun çocuklara alternatif eğitim ve destek programları geliştirmek çözüm önerisi olarak ortaya çıkmıştır. Proje kapsamında erişilecek çocuklar için kültür sanattan, doğaya, teknolojiden, tarih bilinci kazandırılmasına kadar geniş bir çerçevede olanaklar havuzu yaratılmasında mutabık kalınmıştır.

Diğer yandan hızla dijitalleşen dünyada çocuklarda geliştirilmesi ve yetkinlik kazandırılması gereken tek beceri olarak kabul edilen yaratıcılık konusunda çalışılması, çocukların yaratıcı düşünme ve üretme becerilerini geliştirmeye yönelik bir eğitim program geliştirilmesi ve uygulanması kararlaştırılmıştır.

Öncelikli çalışma alanlarımızın ve bu çalışma alanlarında gerçekleştireceğimiz toplumsal projelerin belirlenmesi ve hayata geçirilmesi hedefi doğrultusunda Koç Üniversitesi hocaları ile Akademik Danışma Kurulu oluşturulmuş ve kendileri ile beraber projenin yol haritası ve program içeriği belirlenmiştir. Sivil toplum kuruluşu olarak TOÇEV ile işbirliği kararı alınmış; çalışma programı, uygulama illeri, eğitime başlatılacak çocuklar üzerinde görüşmeler başlatılmıştır.

Şirket'in "Benim Yaratıcı Dünyam" isimli kurumsal sosyal sorumluluk projesinin 2018 yılı içerisinde hayata geçmesi öngörülmektedir.

Çağdaş insan ve kentlere yakışan mekânlar oluşturma misyonunun yanı sıra her alanda sürdürülebilir gelişmenin önemli olduğu inancını taşıyan İş GYO 2017 yılında da sektörel gelişime, toplumsal dayanışmaya destek vermeyi sürdürmüştür.

Yıl içerisinde Şirket, GYODER'in düzenlediği Gelişen Kentler Zirvesi'ne, AYD'nin düzenlediği AVM Yatırımları Konferansı'na, açılışını T.C. Başbakanı Sn. Binali Yıldırım'ın yaptığı, gerek özel sektör gerekse kamunun yoğun katılım gösterdiği Ege Ekonomik Forum'a, Hürriyet Gazetesi'nin düzenlediği Gelişen Bölgeler Zirvesi İzmir organizasyonuna ve İzmir Sanayici ve İşadamları Derneği'nin düzenlediği İzmir İş Sağlığı ve Güvenliği Zirvesi'ne sponsor olarak sektörel gelişime verdiği desteği sürdürmüştür.

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. 2017 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 bulunabilir.

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

- Eğitim, sağlık, kültür, hukuk, sanat, bilimsel araştırma, çevreyi koruma, spor ve benzeri sosyal konularıyla ilgili olarak veya
- Ülkede veya ülke dışında meydana gelen doğal afetlerle ilgili olarak bağış yapılabilir.

Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar

İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Açıklama

İş GYO'nun, ana ortağı Türkiye 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 faaliyetleri, taşınmaz alım satım işlemleri 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 2017 yılı içerisinde elde edilen kira geliri 103.881.101 TL'dir. Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihli raporlama dönemi sonu itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarında 69.324.002 TL tutarında nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır. İş GYO, raporlama dönemi sonu itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş.'den 18.455.073 TL tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD doları ve 685.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir. İş GYO'nun dönem sonu itibarıyla hesaplarında, Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi nedeniyle 639.254.019 TL tutarında finansal borcu bulunmaktadır. Ayrıca Şirket'in 2016 yılı içerisinde ihraç etmiş olduğu tahvillerin 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, 33.181.499 TL tutarındaki kısmı grup şirketlerinde bulunmaktadır. Şirket 2017 yılı içerisinde İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na 69.000.000 TL bedelli taşınmaz satışı gerçekleştirmiştir.

Bu kapsamda İş GYO 2017 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 2017 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."

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 A.Ş. şirketler topluluğuna bağlı bir şirkettir. Her iki şirket de halka açık ve borsada işlem gören şirketler olduğundan denetime tabidir. Türkiye 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 kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirdiği herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri

Dönem içerisinde Şirket faaliyetlerini etkileyebileceği düşünülen:

- 11 Mart 2017 Tarihli ve 30004 Sayılı Resmî Gazete’de Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik,
- 3 Temmuz 2017 Tarihli ve 30113 Sayılı Resmî Gazete’de Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği,
- 28 Ekim 2017 Tarihli ve 30224 Sayılı Resmî Gazete’de Kişisel Verilerin Silinmesi, Yok Edilmesi veya Anonim Hale Getirilmesi Hakkında Yönetmelik,
- 16 Kasım 2017 tarihli ve 30242 sayılı Resmî Gazete’de Kişisel Verileri Koruma Kurulu Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik,
- 29 Kasım 2017 Tarihli ve 30255 Sayılı Resmî Gazete’de Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (VII-128.2c),

yayımlanmış olup; adı geçen mevzuat İş GYO faaliyetleri açısından değerlendirilmekte ve mevzuata uyum için gerekli görülen tüm çalışmalar yapılmaktadır.

Hizmet Alınan Başlıca Firmalar

Vergi Danışmanı

PwC Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi (A member firm of Ernst & Young Global Limited)

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirmesi Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

Kredi Derecelendirme Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu:

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

2017 yılında Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2017 yılında Hizmet Alınan İşletmeci Şirketler

İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (İŞMER)

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama 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 gerekli tedbirleri almaktadır.

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

Portföy Bilgileri

Ticari Gayrimenkul Portföyü*

- İstanbul İş Kuleleri Kompleksi (Kule 2 - Kule 3 - Kule Çarşı)
- Ankara İş Kulesi
- İstanbul Maslak Ofis Binası
- Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası
- İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi
- İstanbul Marmara Park AVM
- İstanbul Taksim Ofis Lamartine
- Nevşehir Kapadokya Lodge Otel
- Muğla Marmaris Mallmarine Alışveriş Merkezi
- İstanbul Türkiye İş Bankası A.Ş. Teknoloji ve Operasyon Merkezi
- İstanbul Tuzla Karma
- İzmir Ege Perla Alışveriş Merkezi, Konut ve Ofis
- İstanbul Tuzla Çınarlı Bahçe Ticari Alan

Gayrimenkul Projeleri

Devam Eden Projeler

- İstanbul Kartal Manzara Adalar Projesi
- İstanbul Finans Merkezi Projesi
- İstanbul İnistanbul Projesi

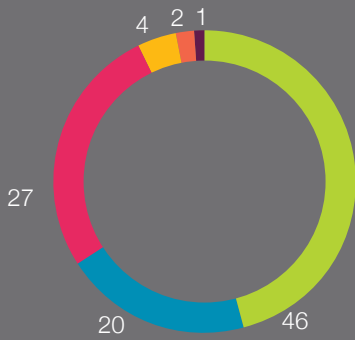
Arsalar

- İstanbul Üsküdar arsası (32.081 m²)
- İstanbul Levent'te İş Kuleleri önündeki arsa (7.613 m²)
- İstanbul Kadıköy arsası (9.043 m²)**
- İstanbul Tuzla arsası (62.655 m²)

*Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası, Antalya Banka Hizmet Binası ve Esenyurt Hipermarket Binası 2017 yılında satılmıştır.

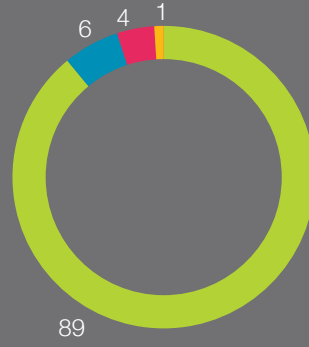
**Kadıköy arsasına ilişkin olarak satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Portföy Değeri - Tür Dağılımı (%)



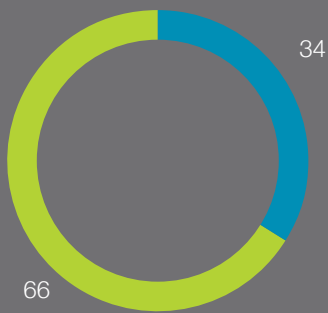
Ofis AVM Projeler
Arsa Stok Otel ve Diğer

Portföy Değeri - Bölge Dağılımı (%)



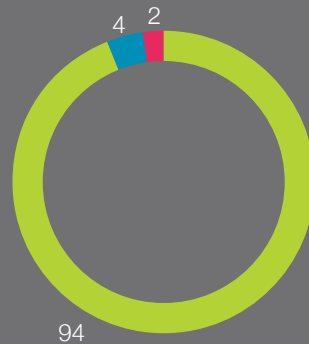
İstanbul İzmir Ankara Diğer

Kira Geliri - Tür Dağılımı (%)



Ofis AVM ve Hipermarket

Kira Geliri - Bölge Dağılımı (%)



İstanbul Ankara Diğer







Güçlü altyapı ve teknolojik donanım

İş Kuleleri Kompleksi güçlü altyapısı, çağdaş teknolojik donanımı, özgün mimari yaklaşımı ve çevre dostu bina özelliği ile geleceğe yönelik sürdürülebilir bir miras olma özelliği taşımaktadır.

İstanbul'da Mecidiyeköy-Maslak aksının tam ortasında konumlanmış olan İş Kuleleri 27'si kiralanabilir olmak üzere toplam 34 kattan oluşan iki ofis kulesi ve içinde 48 bağımsız bölümü barındıran Kule Çarşı Alışveriş Merkezi ile şehrin önemli noktalarından biri olmuştur.

İş Kuleleri Kompleksi güçlü altyapısı, çağdaş teknolojik donanımı, özgün mimari yaklaşımı ve çevre dostu bina özelliği ile geleceğe yönelik sürdürülebilir bir miras olma özelliği taşımaktadır.

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

Komplekste, İş GYO'nun portföyünde yer alan Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşı'nın dışında 52 katlı Türkiye İş Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Binası, İş Sanat Kültür Merkezi'nin 800 kişilik oditoryumu, sanat galerisi ve 479 araç kapasiteli otoparkı bulunmaktadır.

2016 yılı içerisinde T. Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'nin taşınması sonrasında boşalan, 26 kat ve asma kattan oluşan, tam kat brütü 1.033 m² olan Kule 3'ün kiralama süreci devam etmekte olup, yaklaşık 8 kat kiralanmıştır.

İş Kuleleri Kompleksi önünde yer alan 7.613 m²'lik arsa da İş GYO'nun portföyünde yer almaktadır. 1999 yılında portföye giren arsanın ekspertiz değeri 4.267.916 TL'dir.*

İSTANBUL İŞ KULELERİ KOMPLEKSİ

LOKASYON: İSTANBUL-BEŞİKTAŞ, LEVENT

PORTFÖYE GİRİŞ TARİHİ: 1999

BRÜT ALAN (M²): 109.438

**EKSPERTİZ DEĞERİ (TL):
900.305.000**

**2017 KİRA GELİRİ (KDV HARİÇ) (TL):
30.348.612**





Özgün yaklaşım, modern mimari

İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi, alışveriş, eğlence ve perakendeciliğe getirdiği özgün yaklaşımı ve modern mimarisi ile farklılaşmaktadır.

İş GYO ve Eczacıbaşı Topluluğu tarafından hayata geçirilen Kanyon, konutları, AVM'si ve ofisleri ile bir bütün olarak tasarlanmış olup sosyal ve kültürel etkinliklerle her an yaşayan, toplumla ve çevresiyle bütünleşen, eğlenceli bir dünya sunmaktadır.

Alışverişte açık havanın keyfini konforlu bir ortamda yaşatması, alışveriş, eğlence ve perakendeciliğe getirdiği özgün yaklaşımı ve modern mimarisi ile farklılaşan Kanyon Alışveriş Merkezi'nde 9 sinema salonu, sağlık ve spor kulübü, barlar, kafeler, restoranlar ve açık-kapalı yüzme havuzu bulunmaktadır. 82 bin m²'lik brüt bir alana sahip plan AVM 4 kat ve 160 mağazadan oluşmaktadır.

Giyimden, teknolojiye, kozmetikten, yeme - içmeye, eğlenceden, spora ve kültür-sanata uzanan bir marka karmasına sahip ve açıldığı günden beri Stevie Business Awards, Solal Awards gibi kurumlardan 50 adet ödüle layık görülen Kanyon, misafirlerine 10 yılı aşkın süredir "benzersiz deneyimler" vaat etmektedir.

Çevre dostu ve yenilikçi mimari tasarımının kanıtı olarak 2014 yılında çevre yönetim sistemlerine ilişkin "Bina, Yerleşim Yeri, Ofis Alışveriş Yeri ve Eğlence Yerleri" faaliyet alanlarında önemli bir uluslararası

standart olan ISO 14001 sertifikasına sahip olan Kanyon, yine bu alanda uluslararası bir sertifika olan BREEAM kriterleri doğrultusunda, 2012 yılında aldığı "Mükemmel" seviyesindeki sertifikayı 2015 yılında "Olağanüstü" düzeyine çıkardı. Türkiye'de bina yönetimi alanında bu seviyede sertifika alan ilk ticari yapı olan Kanyon, çok amaçlı kullanıma yönelik binalar arasında gerçekleşen "BEST OF BREEAM 2016" ödül töreninde "BREEAM Retail In-Use" kategorisinde diğer adayları geride bırakarak ödüle layık görüldü.

Kanyon, 2017 yılı boyunca çeşitli projeleri ile ICSC (Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi) tarafından ICSC Solal Marketing Awards (ICSC Solal Pazarlama Ödülleri)'dan kazanmış olduğu altın ödülün yanı sıra PR News Social Media Awards ve Hermes Creative Awards'dan da olmak üzere toplam 14 ödül kazanmıştır. Kanyon, kuruluşundan bu yana aldığı ödüllere İnsan Kaynakları alanında iki önemli ödülü daha eklemiştir. Çözüm ortaklarımızın çalışanlarının da dahil olduğu, yaklaşık 500 kişiyi kapsayan kurumsal kültür ve iletişim alanında gelişim projesi "Kanyonca", Amerika'da The Stevie Awards tarafından Gayrimenkul sektöründe "En İyi İşveren" kategorisinde Altın, "Çalışan Bağlılığı" kategorisinde Bronz madalya ile ödüllendirilmiştir.

İSTANBUL KANYON ALIŞVERİŞ MERKEZİ

LOKASYON: İSTANBUL-BEŞİKTAŞ, LEVENT

AÇILIŞ TARİHİ: 2006

BRÜT ALAN (M²): 81.761

EKSPERTİZ DEĞERİ (TL):
510.090.000

2017 KİRA GELİRİ (KDV HARİÇ) (TL)**:
36.581.502

*AVM toplam brüt alanı

**Alışveriş merkezinde İş GYO %50 oranında mülkiyet hakkına sahip olup, ekspertiz değeri ve kira gelirleri İş GYO payını yansıtmaktadır.





Avrupa'nın en büyük AVM'leri arasında

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

Türkiye'de ilk defa galaksi temasının uygulandığı Marmara Park AVM, yaklaşık 204.160 m² brüt 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.

İSTANBUL MARMARA PARK AVM

LOKASYON: İSTANBUL-ESENYURT

AÇILIŞ TARİHİ: 2012

BRÜT ALAN (M²): 204.160

EKSPERTİZ DEĞERİ (TL):
162.020.000

2017 KİRA GELİRİ (KDV HARİÇ) (TL):
18.274.776





Yeniliklerin ilk temsilcisi

İzmir Ege Perla, İzmir'in geleneksel yaşam tarzını ve modern mimariyi birleştirerek özgün bir konsept ortaya koymaktadır.

Ege Perla, İzmir'in "Yeni Kent Merkezi" olarak adlandırılan bölgesinde 18.382 m² lik arsa üzerinde yer almaktadır. Projede yaklaşık 23.500 m² kiralanabilir alana sahip, yarı açık mimarisıyla seçkin mağazalara ev sahipliği yapacak alışveriş merkezinin yanı sıra 1+1'den 5+1 executive'e kadar farklı büyüklükte ve tipte körfez manzarasına sahip konut ve ferah çalışma ortamına sahip ofisler yer almaktadır. Yaklaşık 490 milyon TL tutarında yatırım bedeline sahip olan ve bölgenin ilk karma projesi olan Ege Perla, geleneksel yaşam tarzına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Eski İzmir yapılarından ilham alan projenin tasarımı dünyaca ünlü mimar Emre Arolat tarafından yapılmıştır.

2016 yılında konut ve ofis bloklarındaki teslimler gerçekleşmiş, 2017 yılı Eylül ayında alışveriş merkezi faaliyete geçmiştir. %93 doluluk oranı ve farklı konsepti ile İzmir halkının beğenisine sunulan Ege Perla; açıldığı günden bu yana Kanyon Alışveriş Merkezi'ni diğer alışveriş merkezlerinden pazarlama ve iletişim konusunda fark yaratan tecrübesi ile ayırıştıran Kanyon Yönetim, İşletim ve Pazarlama A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Yenilikçi bir mimari yaklaşımla tasarlanan, İzmirililerin yeni buluşma noktası olacak olan Ege Perla, 956 araç kapasiteli otoparkı, spor merkezi, sinema salonu,

birbirinden lezzetli restoranları ve en seçkin moda markalarını misafirleri ile buluşturmayı hedeflemektedir. Tiyatro, oyunculuk ve yazarlık gibi sahne sanatlarının en önemli disiplinlerini tek bir çatı altında toplayan TOY İstanbul, İzmir Ege Perla'da hayata geçirdiği yeni sahnesiyle sahne sanatlarını İzmir'e taşıyacaktır.

Yıllık 6,5 milyon misafiri ağırlamaya hazırlanan Ege Perla'da, doğa ve teknolojiyi bir araya getiren "urban garden" konsepti, farklı yerlerde bulunan "Connecting Corridor"larda çocuklar için özel tasarlanmış tırmanma duvarları, özel tasarım dinlenme alanları, kare tavan uygulamalı renkli geçiş yolları ve ayrıca ortak alanlarda çocuklar ve aileleri için etkinlik ve dijital oyun alanları yaratılmıştır.

Sürdürülebilir yaşam alanı oluşturulmasına katkı sağlamak için projenin yan tarafında 16.000 m²lik kıyı bandı düzenlemesi ile kent parkı oluşturulmuştur. Ayrıca oluşturulan 1.000 m²'de ise çocuklara ve gençlere doğayla iç içe oyun oynama, paten kayma, yürüyüş yapma gibi fiziksel aktivitelerin yanı sıra sanat ve kültürel aktivitelere de katılma olanağı sunulurken, çocuklar kadar büyüklerin de keyifli vakit geçireceği yeşil alanlar, yürüyüş yolları, dinlenme ve seyir alanları tasarlanmıştır.

İZMİR EGE PERLA

LOKASYON: İZMİR-KONAK

TAMAMLANMA TARİHİ: 2017

BRÜT ALAN (M²): 80.463

**EKSPERTİZ DEĞERİ (TL):
329.697.000 TL**

**2017 KİRA GELİRİ* (KDV HARİÇ) (TL):
2.778.090**

MİMARİ TASARIM: EMRE AROLAT

*Eylül ayında AVM açılmış olup, kira geliri kısmi kira gelirini yansıtmaktadır.

Sign of the City
Awards 2015
Kazanan Proje





Güçlü altyapı ve üstün mimari özellikler

İstanbul Tuzla'da konumlanan İstanbul Türkiye İş Bankası A.Ş. Teknoloji ve Operasyon Merkezi, bilgi teknolojileri ve veri merkezi, eğitim tesisleri ve eğitime giden personeller için konaklama alanına sahiptir.

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 Teknoloji ve Operasyon Merkezi, bilgi teknolojileri ve veri merkezi, eğitim tesisleri ve eğitime giden personeller için konaklama alanına sahiptir.

Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin ihtiyaçları doğrultusunda projelendirilen ve hayata geçirilen Teknoloji ve Operasyon Merkezi'nde 2016 yılı başında faaliyete başlamıştır. Merkez, Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye 25 yıllığına kiralanmıştır.

Projenin mimari tasarımı dünyaca ünlü SOM (Skidmore Owings Merrill LLP) ve Design Grup işbirliğinde gerçekleştirilmiştir.

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesi 2017 yılında Amerikan Yeşil Binalar Konseyi (USGBC) tarafından geliştirilmiş ve dünyanın en prestijli yeşil bina sertifikası olan LEED (Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik) ile ödüllendirilmiştir. "Sürdürülebilir Alanlar", "Su Verimliliği", "Enerji ve Atmosfer", "Malzeme ve Kaynaklar", "İç Mekan Kalitesi", "İnovasyon" ve "Bölgesel Öncelik Kredileri" kriterleri üzerinden değerlendirilen proje Gold seviyesinde LEED sertifikası almaya hak kazanmıştır.



İSTANBUL TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. TEKNOLOJİ VE OPERASYON MERKEZİ

LOKASYON: İSTANBUL-TUZLA

TAMAMLANMA TARİHİ: 2015

BRÜT ALAN (M²): 184.600

**EKSPERTİZ DEĞERİ (TL):
941.345.000**

**2017 KİRA GELİRİ (KDV HARİÇ) (TL):
67.179.525**

MİMARİ TASARIM: SOM VE DESIGN GRUP

Sign of the City
Awards 2015
Kazanan Proje





Yatırım açısından değerli konum

İstanbul Tuzla Karma yatırım açısından değerli ve ulaşım açısından merkezi bir bölgede konumlanmıştır.

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

21.305,22 m²'lik bir alanda geliştirilen ve ofis ve ticari alanlardan oluşan projede ofislerin tamamı ve ticaret alanlarının bir kısmı Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. ye kiralanmıştır.

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.

Projenin mimari tasarımı dünyaca ünlü SOM (Skidmore Owings Merrill LLP) ve Design Grup işbirliğinde gerçekleştirilmiştir.

Tuzla Karma projesi 2017 yılında Amerikan Yeşil Binalar Konseyi (USGBC) tarafından geliştirilmiş ve dünyanın en prestijli yeşil bina sertifikası olan LEED (Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik) ile ödüllendirilmiştir. "Sürdürülebilir Alanlar", "Su Verimliliği", "Enerji ve Atmosfer", "Malzeme ve Kaynaklar", "İç Mekan Kalitesi", "İnovasyon" ve "Bölgesel Öncelik Kredileri" kriterleri üzerinden değerlendirilen proje Gold seviyesinde LEED sertifikası almaya hak kazanmıştır.

İSTANBUL TUZLA KARMA

LOKASYON: İSTANBUL-TUZLA

AÇILIŞ TARİHİ: 2015

BRÜT ALAN (M²): 93.100

EKSPERTİZ DEĞERİ (TL):
270.382.000

2017 KİRA GELİRİ (KDV HARIÇ) (TL):
16.561.286

MİMARİ TASARIM: SOM VE DESIGN GRUP





*Ofis
Lamartine*

İSTANBUL TAKSİM OFİS LAMARTİNE

LOKASYON: İSTANBUL-BEYOĞLU

PORTFÖYE GİRİŞ TARİHİ: 2013

BRÜT ALAN (M²): 4.624

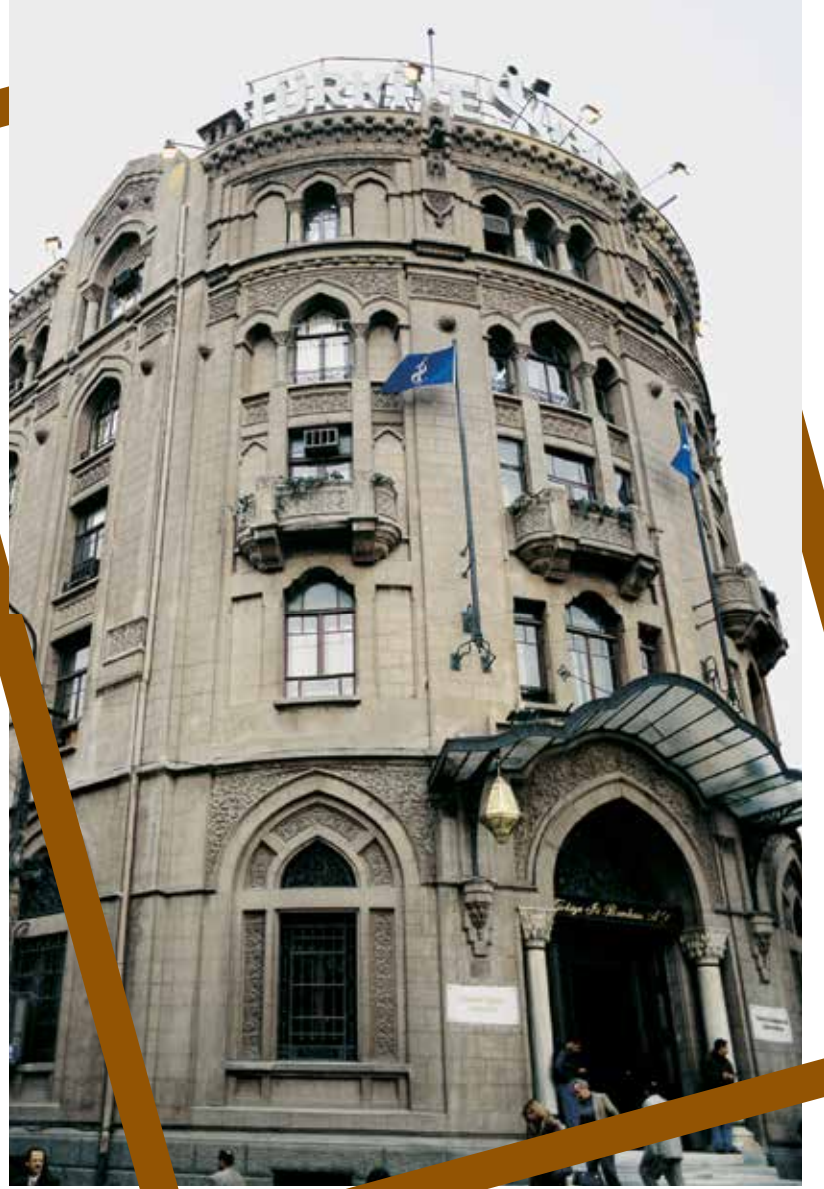
EKSPERTİZ DEĞERİ (TL):
50.543.000

2017 KİRA GELİRİ (KDV HARİÇ) (TL):
1.764.737

İstanbul'un en işlek bölgesinde

Ofis Lamartine 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, Cumhuriyet Caddesi ile Lamartine Caddesi'nin birleştiği noktada bulunmaktadır. Projenin yapımı Mart 2013'te tamamlanmıştır.



ANKARA ULUS BANKA HİZMET BİNASI

LOKASYON: ANKARA-ULUS

PORTFÖYE GİRİŞ TARİHİ: 2004

BRÜT ALAN (M²): 6.194

EKSPERTİZ DEĞERİ (TL):
47.755.000

2017 KİRA GELİRİ (KDV HARİÇ) (TL):
4.267.850

Mimarisi, tarihi ile farklılaşan bir yapı

Erken Cumhuriyet döneminin mimari estetik anlayışıyla inşa edilmiş olan Ankara Ulus Banka Hizmet Binası mimarisi, tarihi ve konumu itibarıyla da önemli bir ticari değere sahiptir.

Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin 2. Genel Müdürlük Binası olarak hizmet vermiş olan Ankara Ulus Banka Hizmet Binası, erken Cumhuriyet döneminin mimari estetik anlayışıyla inşa edilmiştir. Mimarisi, tarihi ve konumu itibarıyla da önemli bir ticari değere sahip olan Ulus Banka Hizmet Binası, Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye 15 yıl süre ile kiralanmıştır.



Eşsiz konum, kolay ulaşım

Maslak Ofis Binası konumu itibarıyla kolay ulaşım avantajına ve yüksek ticari potansiyele sahiptir.

İstanbul'un en önemli finans ve ticaret merkezlerinden biri olan Levent-Maslak hattında yer alan Maslak Ofis Binası 12 kattan oluşmaktadır. Bina, konumu itibarıyla kolay ulaşım avantajına ve yüksek ticari potansiyele sahiptir. OMW Petrol Ofisi A.Ş. ve Türkiye İş Bankası A.Ş. Maslak Ofis Binası'nın kiracılarıdır.

İSTANBUL MASLAK OFİS BİNASI

LOKASYON: İSTANBUL-ŞİŞLİ-AYAZAĞA

PORTFÖYE GİRİŞ TARİHİ: 2001

BRÜT ALAN (M²): 12.904

EKSPERTİZ DEĞERİ (TL):
107.635.000

2017 KİRA GELİRİ (KDV HARİÇ) (TL):
5.133.387



ANKARA İŞ KULESİ

LOKASYON: ANKARA-ÇANKAYA

PORTFÖYE GİRİŞ TARİHİ: 1999

BRÜT ALAN (M²): 28.998

EKSPERTİZ DEĞERİ (TL):
135.420.000

2017 KİRA GELİRİ (KDV HARİÇ) (TL):
732.821

Ankara'nın simgelerinden

Ankara İş Kulesi, çağdaş yapılara geçişi başlatmış ve bu özelliği ile bir simge olmuştur.

İnşa edildiği dönemde Türkiye'nin en yüksek binası unvanına sahip olan Ankara İş Kulesi, çağdaş yapılara geçişi başlatmış ve bu özelliği ile bir simge olmuştur.

3 blok ve toplam 29 kattan oluşan bir ofis binası 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 hizmet yapmıştır. Kiralama çalışmalarının devam ettiği binanın küçük bir bölümünde T. İş Bankası A.Ş. şube olarak kiracılığını sürdürmektedir.





İFM'nin kalbinde ofis ve ticari üniteler

İş GYO'nun gerçekleştirdiği finans merkezi projesi, dünyanın en büyük 5 finans merkezinden biri olmayı hedefleyen İFM'nin kalbinde yer almaktadır.

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.

İstanbul Finans Merkezi'nde, ofis ve ticari alanlardan oluşan bir karma proje geliştirilmek üzere arsa satın alınmıştır. Söz konusu arsa üzerinde yaklaşık 33.000 m² kiralanabilir/satılabilir alana sahip bir proje geliştirilmektedir.

Projenin inşaat çalışmalarının merkez kapsamındaki diğer firmaların projeleriyle eş zamanlı olarak önümüzdeki yıllarda tamamlanması hedeflenmektedir. Projenin finansman hariç 270-280 milyon TL yatırım bedeli ile hayata geçeceği tahmin edilmektedir.

Dünyanın en büyük 5 finans merkezinden biri olmayı hedefleyen İFM, şehrin ana arterlerine yakınlığı ile ulaşım açısından da avantajlı bir konuma sahip olacaktır.

İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ

LOKASYON: İSTANBUL-ÜMRANIYE

YATIRIM BEDELİ* (MİLYON TL): 270-280

İNŞAAT ALANI (M²): 70.000

TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M²):
33.000

DEVAM
EDEN
PROJE





Dingin ve keyifli bir yaşam

İstanbul Anadolu yakasının en güzel ve değerli lokasyonlarından birinde yer alan Manzara Adalar dingin ve keyifli bir yaşam sunmaktadır.

İstanbul Kartal'da yükselmekte 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. 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.

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. 1+0 dan 5+1'e kadar farklı daire tiplerinin sunulduğu 975 ünite ile ofis ve ticari ünitelerden oluşan projenin yatırım bedeli finansman hariç 620 milyon TL'dir.

Manzara Adalar, lokasyonu itibarıyla arz ettiği yüksek yatırım değerinin yanı sıra, İstanbul'un kalbinde huzurlu bir hayatın kapılarını açmaktadır. D-100 karayoluna 4 dakika, Boğaziçi Köprüsü'ne 22 dakika, FSM Köprüsü'ne 25 dakika mesafede bulunan Manzara Adalar, proje aynı zamanda ilçedeki hastane,

adliye, üniversiteler, tren istasyonu ve metro durağı gibi kritik noktalara da yakın olmakla beraber Sabiha Gökçen Havalimanı'na ise sadece 19 km uzaklıktadır. Proje 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 sunmaktadır.

2015 yılında Sign of the City Ödülleri kapsamında "En İyi Pazarlama Kampanyası" kategorisinde "Premium Proje" seçilen Manzara Adalar 2016 yılında ise "En İyi Rezidans" ve "En İyi Karma Kullanımlı Proje" kategorilerinde premium proje olurken, "En İyi Çok Katlı Konut" kategorisinde ödüle layık görülmüştür.

Manzara Adalar projesinin temellerini 2014 yılında atılmış, 2017 yılı sonu itibarıyla projenin inşaatı %93 oranında tamamlamıştır. Projenin 2018 yılı başında teslim sürecine başlaması öngörülmektedir.

İSTANBUL KARTAL MANZARA ADALAR PROJESİ

LOKASYON: İSTANBUL-KARTAL
YATIRIM BEDELİ* (MİLYON TL): 620

İNŞAAT ALANI (M²): 317.350

MİMARİ TASARIM: PERKINS EASTMAN

DEVAM
EDEN
PROJE





istanbul

Başarılı satış grafiği

4 ayrı proje olarak inşa edilen İstanbul'da yer alan ünitelerin satışından toplamda 1,6 milyar TL hasılat elde edilmesi hedeflenmektedir.

İş GYO ve Timur Gayrimenkul (Nef) işbirliği kapsamında İstanbul'un en köklü yerleşim alanlarından biri olan Zeytinburnu ilçesinde bulunan, mülkiyet payı %50-%50 olan arsa üzerindeki proje geliştirme faaliyetleri devam etmektedir. 80.000 m² arsa üzerinde geliştirilen proje için dünyanın önde gelen yaratıcı mimarlık ajansı Perkins & Will ile çalışılmaktadır. İnşaat çalışmalarının devam ettiği proje, metro istasyonuna 100 metre uzaklıkta yer almakta, tramvay ve metrobüs hatlarına da doğrudan bağlantı içermektedir. Proje Zincirlikuyu, Çağlayan, Yenikapı, Bakırköy, Ataköy ve Atatürk Havalimanı gibi merkezlere yakınlığıyla fark yaratmaktadır.

Şehrin her yerinden kolay ulaşılan İstanbul İstanbul Projesi, 1+1'den 4+1'e kadar değişen 2.729 ünitesi, zengin sosyal olanakları, yeşil alanları ve avantajlı ödeme seçenekleriyle göze çarpmaktadır. Konuttan ve az sayıda ticari üniteden oluşan projeye Nef tarafından geliştirilen

Foldhome sistemi de dahil edilmiştir. 4 ayrı proje olarak inşa edilen İstanbul'da yer alan konut ve ticaret alanlarının satışından toplamda 1,6 milyar TL hasılat elde edilmesi hedeflenmekte olup, projenin tamamı için geliştirme maliyetinin finansman hariç maliyet 1,1 milyar TL düzeyinde olması beklenmektedir. Aralık ayında Haliç Kongre Merkezi'nde yapılan açık artırmada projede yer alan ticari ünitelerin %82'si satılmıştır. Konutların %89'unun satıldığı projede, 2018 yılı Ocak ayı itibarıyla blok bazlı teslimlerin başlaması öngörülmektedir.

İstanbul İstanbul Projesi Hürriyet Gazetesi tarafından düzenlenen Sign of The City Ödülleri kapsamında "En İyi Çok Katlı Konut", "En İyi Pazarlama Kampanyası" ve "En İyi Mimari Tasarım" kategorilerinde finalist olurken "En İyi Mimari Tasarım" kategorisinde ödüle layık görülmüştür.

İSTANBUL İNİSTANBUL PROJESİ

LOKASYON: İSTANBUL-TOPKAPI

YATIRIM BEDELİ* (MİLYON TL): 1.120

İNŞAAT ALANI (M²): 400.000

MİMARİ TASARIM: PERKINS&WILL

DEVAM
EDEN
PROJE

* Söz konusu yaklaşık yatırım bedeli (finansman hariç) Nef ile ortak yatırım bedelidir.

MUĞLA MARMARİS MALLMARİNE AVM

LOKASYON: MUĞLA-MARMARİS

PORTFÖYE GİRİŞ TARİHİ: 2001

BRÜT ALAN (M²): 6.399

EKSPERTİZ DEĞERİ (TL):
13.030.000



NEVŞEHİR KAPADOKYA LODGE OTEL

LOKASYON: NEVŞEHİR-UÇHISAR

PORTFÖYE GİRİŞ TARİHİ: 2010

BRÜT ALAN (M²): 11.115

EKSPERTİZ DEĞERİ (TL):
25.388.000

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

1) Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 29 Ocak 2018 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516 ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak üzere hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtmayı yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtmayı yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yaşar Bivas'dır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Olağan Genel Kurul Gündemi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

21 Mart 2018 Tarihinde Yapılacak Olan 2017 Yılı Olağan Genel Kurul Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. 2017 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi ile Denetçi Raporunun okunması,
3. 2017 yılına ilişkin finansal tabloların okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
4. Yıl içerisinde Yönetim Kurulu Üyeliğine yapılan atamanın Genel Kurul'un onayına sunulması,
5. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2017 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi,
6. 2017 yılı faaliyet karının 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. 2017 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2018 yılında yapılacak bağışlara ilişkin sınırın belirlenmesi,
12. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. no.lu ilkesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
13. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Tebliği'nin 37. maddesi uyarınca pay sahiplerine bilgi verilmesi.

Özet Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Pay Sahiplerimiz

Türk ekonomisinde 2017 yılında rekor düzeylere ulaşan büyüme hızları yaşanmıştır. Bu gelişmede devletin sağladığı teşviklerle vergi indirimleri ve kredi imkanlarının genişlemesinin önemli rolü bulunmaktadır. Yılın dokuz aylık döneminde birikimli büyüme hızı %7,4 olarak gerçekleşmiştir. Dokuz aylık performans çerçevesinde Türkiye ekonomisinin 2017 yılını %6'nın üzerinde bir büyüme oranı ile tamamladığı tahmin edilmektedir.

Bu tabloya karşılık, enflasyondaki ciddi artış, döviz kurlarındaki dalgalanmalar, dış ticaret açığı ile cari açığın artış trendine girmesi, yüksek işsizlik oranı gibi kırılganlıklar önemini korumaktadır. Yüksek enflasyon, faiz ve dolayısıyla kurlardaki artış kendi kendini besleyen bir zincirin halkalarıdır. Bu zincirin kırılması adına hem enflasyon hem de faiz konusunda uygulanacak politikalar 2018 yılı için önemli olacaktır.

Cari açıktaki olumsuz seyir dikkat çekerken, dış ticaret açığındaki artış cari açıktaki genişlemede belirleyici olmuştur. Turizm gelirlerinin cari dengeye verdiği destek sürerken, portföy yatırımlarının kamu kesiminin borçlanma eğilimindeki yavaşlama paralelinde bir miktar ivme kaybettiği görülmektedir. Doğrudan yatırımlar ise zayıf bir performans sergilemeye devam etmektedir.

Diğer yandan, üçüncü çeyrekte gerçekleşen %11,1'lik büyümeye kamu harcamalarının yanı sıra makine teçhizat yatırımları ve ihracatın destek sağlamış olması önümüzdeki dönem açısından önemli bir göstergedir. İhracat ve özel sektör yatırımları ağırlıklı bir büyüme kompozisyonuna dönüşmesiyle ekonomik büyümenin sürdürülebilirliği açısından en önemli eşik aşılacaktır.

Şirketimiz 2017 yılında da istikrarlı büyüme hedefini sürdürmüş, stratejik planları doğrultusunda devam eden yatırımlarının öngörülen şekilde tamamlanmasına, yatırım fırsatlarının değerlendirilmesine, kiralama, satış ve teslim hedeflerine ulaşılmasına öncelik vermiştir. Bu dönemde, büyüme ve gelir artışını sağlayacak yeni projeler ve gayrimenkullere ilişkin fırsatlar yakından takip edilmiş, planlanan projelerle ilgili çalışmalar 2017 yılı boyunca devam etmiştir. Devam eden yatırımlarımızda planladığımız şekilde ilerleme kaydederken, bir yandan da portföyümüzdeki arsalar üzerinde yeni projeler geliştirmek için çalışmalar gerçekleştirilmiştir.

2017 yılı içerisinde;

- İzmir Ege Perla Alışveriş Merkezimiz faaliyete geçmiştir.
- Manzara Adalar ve İstanbul projelerimizde satışlarımız ve inşaat çalışmalarımız devam etmiştir.
- İstanbul Finans Merkezi projemizde diğer firmalarla eş zamanlı olarak, inşaat programımız dahilinde çalışmalarımız sürdürülmüş, kaba inşaat süreci tamamlanmıştır.
- Yeni yatırımlar doğrultusunda, Tuzla'da hayata geçirilmesi planlanan konut projesinin inşaat ruhsatı alınmıştır.
- Kadıköy'de geliştirilmesi planlanan otel yatırımı projesinin inşaat ruhsatı alınmış, bu doğrultuda geliştirme çalışmalarına başlanmıştır.

31.12.2017 itibarıyla önceki yıl sonuna göre,

- Aktiflerimiz yaklaşık %9 oranında artarak 5.312 milyon TL'ye,
- Özkaynaklarımız yaklaşık %4 oranında artarak 3.281 milyon TL'ye
- Toplam portföy değeri yaklaşık %7 oranında artarak 5.215 TL'ye
- Gayrimenkul portföy büyüklüğü yaklaşık %8 artarak 5.132 TL'ye ulaşmış, net dönem kârımız ise yaklaşık 180 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

Elde ettiğimiz sonuçlar nedeniyle tüm paydaşlarımıza destek ve güvenleri için teşekkür ederiz.

Saygılarımızla

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu

Kâr Dağıtım Politikası

Yönetim Kurulu'nun 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 Kurulu'nun, 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 dağıtım hususuna Şirket Ana Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabilir.

Yönetim Kurulu Kâr Dağıtım Önerisi

Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı, Şirket Ana Sözleşmesi ve Şirket Kâr Dağıtım Politikası çerçevesinde; 31 Aralık 2017 tarihli net dönem kârı üzerinden aşağıdaki tabloya göre kâr dağıtım yapılması, bu kapsamda net dönem kârından karşılacak üzere 45.000.000 TL tutarında bedelsiz kâr payı, 68.531.250 TL tutarında nakit kâr payı dağıtılması ve nakit kâr payı dağıtım işlemlerine 27.03.2018 tarihinde başlanması önerilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2017 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1.	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		913.750.000
2.	Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		50.984.830,73
	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	179.956.837,00	221.768.688,61
4.	Vergiler	0,00	0,00
5.	Net Dönem Kârı	179.956.837,00	221.768.688,61
6.	Geçmiş Yıllar Zararları	0,00	0,00
7.	Genel Kanuni Yedek Akçe	11.088.434,43	11.088.434,43
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	168.868.402,57	210.680.254,18
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar		
10.	Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	168.868.402,57	
11.	Ortaklara Birinci Kâr Payı	90.687.500,00	
	- Nakit	45.687.500,00	
	- Bedelsiz	45.000.000,00	
	- Toplam	90.687.500,00	
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	22.843.750,00	
16.	Genel Kanuni Yedek Akçe	2.284.375,00	
17.	Statü Yedekleri	0,00	
18.	Özel Yedekler	0,00	
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	53.052.777,57	94.864.629,18
	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		0,00
	- Geçmiş Yıl Kârı		0,00
	- Olağanüstü Yedekler		0,00
20.	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		0,00

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2017 Yılına Ait Kâr Payı Oranları Tablosu						
	GRUBU	TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI		TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI/ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
		NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)	ORAN (%)	TUTARI (TL)	ORAN (%)
NET	A	97.901,783	64.285,713	%0,10	0,124	%12,4
	B	68.433.348,217	44.935.714,287	%67,13	0,124	%12,4
	TOPLAM	68.531.250,000	45.000.000,000	%67,23	0,124	%12,4

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, uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamını uygulamakta, tüm ilkelerdeki uyum durumunu azami seviyeye çıkarmaya özen göstermektedir. Kurumsal Yönetim İlkelerinden 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, yatırımcı ilişkileri faaliyetleri başta olmak üzere, sermaye piyasalarına ilişkin, Şirketimiz faaliyetlerini ilgilendiren konuları takip etmekte ve Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte, iyileştirmeye açık alanların tespitini sürekli olarak yapmakta ve Şirket kurumsal yönetim sistemini sürekli olarak iyileştirmektedir.

Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum seviyesinin değerlendirilmesi kapsamında Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. (SAHA) tarafından 2017 yılı içerisinde yapılan gözden geçirme kapsamında Şirketimizin kurumsal yönetim derecelendirme notu "94,76" olarak revize edilmiştir. Şirket'in, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 91,49, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 98,46, Menfaat Sahipleri 96,70 Yönetim Kurulu 93,63 şeklindedir.

SAHA tarafından dönem revizyonu kapsamında hazırlanan derecelendirme raporu Şirket internet sitesinde, "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde, "Raporlar ve Sunumlar" başlığı altında yer almaktadır.

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

BÖLÜM II - PAY SAHIPLERİ

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 hakkında yönetim kuruluna sunulmak üzere rapor hazırlamakta, bölüm yöneticisi Yönetim Kurulu toplantılarına fiilen katılmaktadır. Bununla birlikte, Bölüm ile Yönetim Kurulu arasında köprü vazifesini gören ve Bölüm'ün çalışmalarını aktif olarak gözetken Kurumsal Yönetim Komitesi düzenli olarak toplanmakta, Bölüm'ün dönem içerisinde yürüttüğü faaliyetleri değerlendirmekte ve görüşülen konuları içeren sunum Komite toplantısı sonrası Yönetim Kurulu ile paylaşılmaktadır. Söz konusu raporlamaların yanı sıra hesap dönemi bitimini takiben "Yıllık Yatırımcı İlişkileri Faaliyet Raporu" hazırlanmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü ayrıca, Komite çalışma esaslarında yer aldığı üzere, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin sekretarya işlerini yürütmektedir.

Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Bölümü, Şirket içinde "Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum" adı altında "Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum, Risk Yönetimi Grubu"na bağlı olarak faaliyet göstermektedir. Bölümün yöneticisi Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum, Risk Yönetimi Grubu Başkanı Ayşegül Şahin Kocameşe'dir. Bölüm yöneticisinin Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı bulunmaktadır. Bölümün yöneticisi Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. maddesi ile uyumlu olacak şekilde Kurumsal Yönetim Komitesi'nde üye olarak görev yapmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin üyesi olarak, yıl içerisinde gerçekleştirilen Komite toplantılarının tamamına katılmış; Bölüm faaliyetleri ve dönem içerisinde meydana gelen önemli gelişmeler hakkında Komite'ye bilgi vermiş ve kurumsal yönetim uygulamalarının iyileştirilmesi ve derecelendirme sürecinde de aktif olarak görev almıştır.

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

Yetkili Kişi	Telefon Numarası	E-Posta Adresi
Ayşegül Şahin Kocameşe Grup Başkanı	0850 724 23 50	aysegul.sahin@isgyo.com.tr
Mine Kurt Yıldırım Müdür Yardımcısı	0850 724 23 50	mine.kurt@isgyo.com.tr
Begüm Olgaç Uzman	0850 724 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, sermaye artırımı ve Şirket'in derecelendirme süreçlerini düzenli ve etkin bir biçimde yönetmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü 2017 yılı içerisinde yerli-yabancı yatırım şirketlerinin analist ve fon yöneticileriyle toplantılar yapmıştır.

Yıl içerisinde, büyük bölümü e-posta olmak üzere Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne ulaşan yaklaşık 360 bilgi talebi karşılanmıştır. Yerli-yabancı yatırımcı veya yatırım şirketlerinden gelen bilgi talepleri; mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır. Toplam bilgi taleplerinin yaklaşık %57'lik bölümü bireysel bazda gelen bilgi taleplerinden oluşurken, geriye kalan %43'lük bölüm ise kurumsal bazda gelen bilgi taleplerinden oluşmaktadır.

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. Pay sahipleri çoğunlukla Bölüm çalışanlarıyla doğrudan veya Bölüm'ün e-posta adresi üzerinden iletişime geçmekte, nadiren internet sitesinde yer alan iletişim formunu kullanmaktadır.

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 taleplerine 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 veya model güncelleme dönemlerinde, gerçekleştirilen telekonferans görüşme veya toplantılarla gerekli destek verilmektedir.

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 kalmakta ve hisse adedine bakılmaksızın her pay sahibine eşit muamele edilmektedir.

Şirket Bilgilendirme Politikası kamuya açıklanmış, Şirket internet sitesinde tüm pay ve menfaat sahiplerinin bilgilerine sunulmuştur. Söz konusu Politika, ilgili düzenlemeler ve Şirket'in değişen ihtiyaçları kapsamında düzenli olarak gözden geçirilmektedir.

Dönem içerisinde; yerli-yabancı yatırımcı veya aracı kurumlardan gelen bilgi talepleri, mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır.

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 ile diğer finansal tablolar ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanarak aynı gün içerisinde internet sitesine konulmuştur. Ayrıca, Şirket internet sitesinin, pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgiler başta olmak üzere güncellemeye açık olan bölümleri, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmiştir. Böylece, yatırımcılar ve yatırım şirketleri başta olmak üzere, Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı türde kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgi edinmeleri sağlanmıştır.

Şirket internet sitesi, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın sermaye şirketlerinin internet sitelerine ilişkin yayımlanan Yönetmelik kapsamında "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.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Bunun yanı sıra, Şirket internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri/Hisse Senedi Performansı" bölümünde Foreks Bilgi İletişim Hizmetleri A.Ş. tarafından sağlanan veriler üzerinden, yatırımcıların gerek hisse senedi performansına gerekse Şirket'in yaptığı özel durum açıklamalarına kolaylıkla ulaşmaları sağlanmaktadır. İlaveten hisse senedi performansına İngilizce internet sitesinde de yer verilmektedir.

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

Ana sözleşmede özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir. Dönem içerisinde Şirket'e, özel denetçi tayin edilmesine ilişkin herhangi bir talep ulaşmamıştır. 23.03.2017 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında bir pay sahibinden özel denetim talebi gelmiş olup, söz konusu talep oy çokluğuyla reddedilmiştir.

2.3. Genel Kurul Toplantıları

23 Mart 2017 tarihinde yapılan 2016 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı, %67,77'si vekâleten, %0,068'i asaleten olmak üzere %67,84 oranında katılımla İş Sanat Kültür Merkezi İş Kuleleri Levent-Beşiktaş/İstanbul adresinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıya pay sahiplerinin yanı sıra, bir üye dışında Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı, bağımsız denetim firması yetkilisi ve Şirket çalışanları katılım göstermiştir. Şirket Ana Sözleşmesinde ve genel kurulun çalışma esas ve usullerini düzenleyen Şirket İç Yönergesinde, medyanın genel kurul toplantısına katılımına ilişkin herhangi bir engelleyici düzenleme bulunmamaktadır. Genel kurul ilanında davet edilmekle birlikte, yapılan genel kurul toplantısına medya katılım göstermemiştir.

Türk Ticaret Kanunu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili düzenlemeleri kapsamında, Şirketimizin 2016 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 imkânı sağlanmıştır.

Genel kurul süreci, Kurumsal Yönetim İlkeleri başta olmak üzere ilgili sermaye piyasası mevzuatı ve TTK hükümleri çerçevesinde yürütülmüş; toplantıya ilişkin davet, gündem ve vekâletname örneği ile birlikte Şirket internet sitesi, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve bir ulusal 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 kurulda görüşülecek konularla ilgili önceden bilgi sahibi olabilmesi için "Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı" Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanmış ve vekâletname örneği, gündem ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi davet metni ile birlikte Şirket internet sitesine konulmuştur. 2016 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 önerilerin Yönetim Kurulu tarafından dikkate alınmasına özen gösterilmektedir. 2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin gündemin hazırlandığı dönemde, Şirket'e bir pay sahibinden gündeme madde eklenmesi talebi gelmiştir. Gündeme eklenmesi Yönetim Kurulu'nca kabul edilmeyen öneriler ve red gerekçeleri 2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin olarak hazırlanan "Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı" vasıtasıyla kamuya duyurulmuştur.

Bunların yanı sıra, Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Şirket, kesinleşen bağımsız yönetim kurulu üye aday listesini özel durum açıklaması ile kamuya duyurmuş, bağımsız yönetim kurulu üye adayları ve diğer üye adaylarının özgeçmişlerine genel kurul toplantısından önce Şirket internet sitesinde yer vererek, 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 kullanılmasına 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 dâhil, soru sorma ve öneride bulunma imkânı tanınmakta ve sorulara cevap verilmekte, öneriler dikkate alınmaktadır. Dönem içinde yapılan olağan genel kurul toplantısında, toplantıya katılan pay sahiplerinden gelen soru ve önerilere toplantı tutanağında yer verilmiş olup, toplantıda sorulan sorular ve cevapları Şirket internet sitesinin “Yatırımcı İlişkileri/Genel Kurul” bölümünde de yayımlanmaktadır. 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 KAP vasıtasıyla kamuya duyurulmuş ve Şirket internet sitesinin “Yatırımcı İlişkileri” 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 “Bağış Politikası” çerçevesinde 2017 yılı içerisinde yapacağı bağışlar için ayrılan ve Genel Kurul tarafından onaylanan bağış bütçesi 125.000 TL olup, Şirket 2017 yılı içerisinde 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, 2017 yılına ilişkin yapılacak Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulacaktır.

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

Yıl içerisinde gerçekleştirilen Genel Kurul toplantısında, Yönetim Kurulu üyelerine TTK’nın “şirketle işlem 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 ortaklıklar ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapmamış ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmemiştir. Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Murat Doğan, İş-Altınhas İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.’de Yönetim Kurulu üyesi olarak, Şirket Genel Müdürü Sayın Turgay Tanes ise aynı şirkette Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

İlaveten, imtiyazlı bir şekilde Şirket bilgilerine ulaşma imkanı olan kişilerin, dönem içerisinde, kendileri adına Şirket’in faaliyet konusu kapsamında yaptığı işlem bulunmamaktadır.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

Şirket sermayesi 913.750.000 adet paydan oluşmakta olup, payların 1.305.357,11 TL’lik bölümü A Grubu, 912.444.642,89 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, Yönetim Kurulu adayları, Genel Kurulda ortakların bilgisine sunulmakta ve Genel Kurulda 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 paylarını toplam itibari değeriyle orantılı olarak oy kullanırlar. Genel kurullarda oy kullanılmasına ilişkin esaslar Şirket’in, Genel Kurul’un onayına sunulan ve kamuya duyurulan, “Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi”nde düzenlenmiştir. Şirket Ana Sözleşmesinde oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunan şirket bulunmamaktadır.

Yasal düzenlemeler dışında, Şirket Ana Sözleşmesinde azlık haklarına ilişkin ilave düzenleme bulunmamaktadır. Azlık haklarına ilişkin ilave düzenleme yapılması, Şirket ortaklarının bu yöndeki iradesi doğrultusunda yapılabilecek bir ana sözleşme değişikliği gerektirmektedir. Mevcut durumda pay sahiplerinden bu yönde gelen bir talep bulunmadığından, ana sözleşme değişikliği gündeme alınmamıştır. Bu konuda değişiklik yapılmasına ilişkin herhangi bir plan bulunmamaktadır. Bununla birlikte, sahip olduğu pay miktarının büyüklüğü gözetilmeksizin pay sahipleri tarafından yıl içerisinde Şirket'e iletilen soru, görüş ve değerlendirmeler titizlikle ve gecikmeksizin cevaplandırılmıştır.

2.5. Kâr Payı Hakkı

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

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

2016 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında, 1 TL nominal tutarlı beher hisseye (brüt=net) 0,075 TL (%7,5) kâr payı düşecek şekilde 63.750.000 TL tutarında nakit, 63.750.000 TL tutarında hisse senedi olmak üzere 127.500.000 TL'nin ortaklara temettü olarak dağıtılmasına karar verilmiştir. Ortaklara yapılan nakit temettü ödeme işlemleri 30.03.2017 tarihinde, bedelsiz pay dağıtım işlemleri ise 02.05.2017 tarihinde tamamlanmıştır.

Yönetim Kurulu'nun 2017 yılı dönem kârına ilişkin kâr dağıtım önerisi 2017 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortakların onayına sunulacaktır.

2.6. Payların Devri

Şirket Ana Sözleşmesi'nde 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; ticaret sicili bilgileri, son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı, imtiyazlı paylar hakkında detaylı bilgi, değişikliklerin yayımlandığı Türkiye Ticaret Sicili Gazeteleri'nin tarih ve sayısı ile birlikte Şirket Ana Sözleşmesinin son hali, özel durum açıklamaları, finansal raporlar, faaliyet raporları ve diğer kamuyu aydınlatma belgeleri, genel kurul toplantılarının gündemleri, hazır bulunanlar listesi, toplantı tutanakları, vekâleten oy kullanma formları, kâr dağıtım politikası, bilgilendirme politikası, genel kurul toplantısında sorulan sorular ve cevapları, etik kurallar ve sıkça sorulan sorulara yer verilmektedir. Pay alım teklifi, vekâlet toplanmasında hazırlanan zorunlu bilgi formları ve benzeri formlar Şirket'in söz konusu belgelerin hazırlanmasını gerektiren bir süreci olmadığından; Şirket'in kendi paylarının geri alınmasına ilişkin politikası ise Şirket'in payların geri alınmasına ilişkin bir kararı olmaması sebebiyle internet sitesinde yer almamaktadır. Söz konusu belgelerin hazırlanmasını gerektiren bir sürecin varlığı durumunda, ilgili belgelere de internet sitesinde yer verilecektir. 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, sermayede doğrudan %5 veya daha yüksek paya veya oy hakkına sahip gerçek ve tüzel kişileri de gösterecek şekilde üçer aylık dönemler itibarıyla güncellenmekte, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya açıklanan finansal tablo ve dipnotların kamuya açıklanmasıyla birlikte İngilizce olarak hazırlanan özet finansal tablolar ile 6 aylık ve yıllık finansal tablo dipnotları 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 kapsamında "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, Şirket internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri/Hisse Senedi Performansı" bölümünde Foreks Bilgi İletişim Hizmetleri A.Ş. tarafından sağlanan veriler üzerinden, yatırımcıların gerek hisse senedi performansına gerekse Şirket'in yaptığı özel durum açıklamalarına kolaylıkla ulaşmaları sağlanmaktadır. İlaveten hisse senedi performansına İngilizce internet sitesinde yer verilmektedir.

3.2. Faaliyet Raporu

Şirket'in faaliyet raporu, Kurumsal Yönetim İlkeleri başta olmak üzere, ilgili 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 faaliyetlerini 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

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilgiye faaliyet raporunda yer verilmektedir.

BÖLÜM IV-MENFAAT SAHIPLERİ

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. Menfaat sahiplerinin mevzuat ve sözleşmelerle korunan haklarının ihlali halinde, etkili ve süratli bir tazmin imkânı sağlanmaktadır. Şirket, yaptığı tüm sözleşmelerde olası tazmin durumlarına ilişkin açıklamalara yer verilmesine özen göstermekte ve menfaat sahipleri tarafından iletilen her türlü talep ve geri bildirim dikkate almaktadır. Şirket'in, çalışanlarına yönelik olarak oluşturulmuş "Tazminat Politikası" bulunmakta olup, söz konusu politika Şirket internet sitesinde yayınlanmaktadır.

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.

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. Müşteri ve tedarikçilerle ilgili ticari sır niteliğindeki bilgilerin gizliliğine özen gösterilmektedir.

Mal ve hizmetlerin pazarlanması ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı tedbirler alınmakta ve müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepleri en kısa sürede karşılanmakta ve olası gecikmeler hakkında müşteriler bilgilendirilmektedir. Mal ve hizmetlerde, var olan kalite standartlarına uyuma özen gösterilir. Gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet gösteren şirketin müşterilerine belirli bir kalite garantisi sunduğu gayrimenkul projelerinde, söz konusu taahhütlere uyulmaktadır.

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 çalışanların 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 gerekse satış 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

Şirket'in 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.

Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilmektedir. Şirket bünyesinde sendikal yapılanma bulunmamaktadır. Diğer yandan Şirket, dernek kurma özgürlüğü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemekle birlikte, bugüne kadar çalışanlarımızca bu konuda herhangi bir talep Şirket yönetimine iletilmemiştir.

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 Kültürünün oluşturulması 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 pay sahiplerine 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 kendilerini geliştirmekte ve kariyer hedeflerini yönetmektedirler.

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

Yıl içerisinde, ayrımcılık konusunda İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü'ne ulaşan herhangi bir şikâyet 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 İlişkileri" bölümünde yer alan "Kurumsal Yönetim" başlığı altında yer verilmektedir.

Şirket, 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 misyonu ile de örtüşmektedir.

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.

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

İş GYO olarak toplumsal sorunlar, ihtiyaçlar ve beklentiler karşısındaki çözümden yana tutumumuzu ortaya koymak amacıyla 2016 yılı içinde başlatılan sosyal sorumluluk girişimine ilişkin çalışmalar 2017 yılı boyunca devam etmiştir. İş GYO'nun toplumun tüm kesimlerine, sektöre ve iş dünyasına örnek olacak, somut fayda yaratacak toplumsal yatırımları gerçekleştirme politikası doğrultusunda, çocukların eşit eğitsel, kültürel, çevresel ve sosyal olanaklara erişimini odağına alan, öncelikli konular çerçevesinde çocukların donanımı artırmayı hedefleyen Kurumsal Sosyal Sorumluluk politikası oluşturulmuş ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Şirket ve markasının taşıdığı değerler ile uyumlu, faaliyet alanı ve uzmanlıklarıyla ilişkili bir toplumsal sorun ya da ihtiyaç alanında, gerçek ve sektöre örnek olacak bir çözüm üretme arayışı doğrultusunda danışmanlık desteği alınarak başlatılan gönüllü grup çalışmaları yıl boyunca devam etmiştir. Süreç içinde öncelikli çalışma alanlarının ve bu çalışma alanlarında gerçekleştirilecek toplumsal projelerin belirlenmesi ve hayata geçirilmesi hedefi doğrultusunda Koç Üniversitesi hocalarından akademik destek alınmış ve projenin yol haritası ve program içeriği belirlenmiştir. Sivil toplum kuruluşu olarak TOÇEV ile ilerleme kararı alınmış ve çalışma programı üzerinde görüşmeler başlatılmıştır. "Benim Yaratıcı Dünyam" projesinin 2018 yılı içerisinde hayata geçmesi planlanmaktadır.

Çağdaş insan ve kentlere yakışan mekânlar oluşturma misyonunun yanı sıra her alanda sürdürülebilir gelişmenin önemli olduğu inancını taşıyan İş GYO 2017 yılında da sektörel gelişime, toplumsal dayanışmaya destek vermeyi sürdürmüştür.

Yıl içerisinde Şirket, GYODER'in düzenlediği Gelişen Kentler Zirvesi'ne, AYD'nin düzenlediği AVM Yatırımları Konferansı'na, Özgencil

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Danışmanlık'ın düzenlediği ve açılışını T.C. Başbakanı Sn. Binali Yıldırım'ın yaptığı, gerek özel sektör gerekse kamunun yoğun katılım gösterdiği Ege Ekonomik Forum'a, Hürriyet Gazetesi'nin düzenlediği Gelişen Bölgeler Zirvesi İzmir organizasyonuna ve İzmir Sanayici ve İşadamları Derneği'nin düzenlediği İzmir İş Sağlığı ve Güvenliği Zirvesi'ne sponsor olarak sektörel gelişime verdiği desteği sürdürmüştür.

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.

BÖLÜM V-YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulu'nun Yapısı ve Oluşumu

Yönetim Kurulu Üyeleri	
Ömer Karakuş	Yönetim Kurulu Başkanı, İcracı Olmayan 16.05.2017-21.03.2018
Süleyman H. Özcan	Yönetim Kurulu Başkan Vekili, İcracı Olmayan 23.03.2017-21.03.2018
Aysel Tacer	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan 23.03.2017-21.03.2018
D. Sevdil Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan, Bağımsız 23.03.2017-21.03.2018
Haluk Büyükbaş	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan, Bağımsız 23.03.2017-21.03.2018
Nihat Uzunoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan, Bağımsız 23.03.2017-21.03.2018
Mete Uluyurt	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan 23.03.2017-21.03.2018
Murat Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan 23.03.2017-21.03.2018
Sakine İğen Dokuyucu	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan 23.03.2017-21.03.2018
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, üçü bağımsız toplam dokuz üyeden oluşmaktadır.

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 yönetim kurulu bünyesinde yer almak üzere, üç bağımsız üyenin adaylık teklifleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından değerlendirilmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi, adayların bağımsızlık kriterlerini taşıyıp taşımadıklarına ilişkin 21.03.2017 tarihinde hazırladığı değerlendirme raporlarını, 21.03.2017 tarihinde Yönetim Kurulu'na sunmuş ve Yönetim Kurulu söz konusu değerlendirmeler ışığında bağımsız üye aday listesini kesinleşirmiş ve kesinleşen aday listesi kamuya açıklanmıştır.

Yıl içerisinde, yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlık durumunu ortadan kaldıran bir durum yaşanmamıştır. Üyelerin bağımsızlık beyanlarına Faaliyet Raporu'nun 35-37. sayfalarında yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin TTK'nın 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri Genel Kurul'un iznine tabi olup, 23.03.2017 tarihli Genel Kurul toplantısında yönetim kurulu üyelerine söz konusu maddeler kapsamında muamele yapabilmeleri için izin verilmiştir. Bununla birlikte, 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, ilkelerde 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 özgeçmişleri içerisinde yer verilmiştir.

Şirket, Yönetim Kurulundaki kadın üye oranı için henüz bir hedef oran ve zaman belirlemediği ve bu kapsamda bir politika oluşturmadığı ile birlikte, Şirket, cinsiyet farkı gözetmeksizin, gerekli yetkinliğe sahip kişilerin Şirket icrası ve Yönetim Kurulunda yer almasına önem vermekte ve bu kapsamda kadınların yönetim kurulunda aktif olarak yer alması konusunda azami gayreti göstermektedir. Diğer yandan, yönetim kuru üyeleri seçilirken Şirket'in faaliyet alanıyla ilgili konularda gereken nitelik ve tecrübeye sahip adayların seçilmesine öncelik verilmekte, bu kapsamda da kadın üye sayısına ilişkin bağlayıcı bir politika belirlenmesi tercih edilememektedir. Ancak, kadın yönetim kurulu üyeleri için bir hedef oran belirlenmesi yönünde değerlendirmelere devam edilmektedir. Mevcut Yönetim Kurulu yapılanmasında üç kadın üye bulunmaktadır. Üyelerden bir tanesi 2012 yılından beri Yönetim Kurulunda üye olarak görev alırken, diğer üyeler 2016 ve 2017 yılında yapılan genel kurul toplantılarında seçilerek göreve gelmiştir.

Ömer Karakuş, Yönetim Kurulu Başkanı

Sayın Ömer Karakuş, Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü mezunudur. 1989 yılında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlayan Sayın Karakuş, 1998 yılında Muhasebe Müdürlüğü Bölümü'nde Müdür Yardımcılığı görevine atanmış, aynı müdürlükte Birim Müdürü olarak da görev yapmıştır. Sayın Karakuş aynı kuruluşta 2005 yılında Muhasebe Müdürlüğü'ne Müdür, 2007 yılında Yenışehir/Ankara Şubesi'ne Müdür, 2008 yılında İnsan Kaynakları Yönetimi Müdürlüğü'ne Müdür, 15.1.2016 tarihinde ise Teftiş Kurulu Başkanlığı'na Başkan olarak atanmıştır. Sayın Karakuş 27 Nisan 2017 tarihinde T. İş Bankası A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığına yükseltilmiştir. Sayın Karakuş 2005-2006 yılları arasında Nemtaş Nemrut Liman İşletmeleri A.Ş.'de, 2006-2010 yılları arasında Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.'de, 2010-2012 yılları arasında Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.'de, 2012-2013 yılları arasında Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.'de ve 2013-2016 yılları arasında İşbank AG'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuştur. Sayın Karakuş, 16 Mayıs 2017 yılından itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Süleyman H. Özcan, Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan Sayın Süleyman H. Özcan, 1993 yılında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığında 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 sürdürmekte olup, aynı zamanda T. İş Bankası A.Ş. Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesidir. Sayın Özcan İş GYO'da 8 Aralık 2014 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesidir.

Aysel Tacer, Yönetim Kurulu Üyesi

Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Sayın Tacer, kariyerine 1980 yılında T. İş Bankası A.Ş. Taksim Şubesi'nde memur olarak başlamıştır. 1983-1989 yıllarında İstihbarat ve Mali Analiz Bölümü bünyesinde Servis Yetkilisi Yardımcısı ve Mali Analist olarak çalışan Sayın Tacer, 1989 yılında Şişli Şubesi'nde Kredi Uzman Yardımcısı, 1993'te aynı şubede Müdür Yardımcısı olarak görev almıştır. 1996-2011 yılları arasında Akatlar, Çarşı-Bakırköy, Bakırköy, Güneşli ve Güneşli Kurumsal Şubeleri'nde Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. Sayın Tacer, 1994-1996 yılları arasında Tuba-Sim İnş. Konsorsiyumu A.Ş.'de Denetim Kurulu Üyeliği, 1999-2001 yılları arasında İş Faktoring Finansal Hizmetleri A.Ş.'de Denetim Kurulu Üyeliği, 2001-2005 yılları arasında Camiş Madencilik A.Ş.'de, 2005-2009 yılları arasında Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi'nde ve 2009-2011 yılları arasında İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuştur. 31 Mart 2011 ve 28 Mart 2014 tarihlerinde T. İş Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilen Sayın Tacer, 21 Mart 2016 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmış olup, görev yaptığı dönem içerisinde Kurumsal Sosyal Sorumluluk Komitesi Üyeliği ve Kredi Komitesi Yedek Üyeliği görevlerinde bulunmuştur. Sayın Aysel Tacer, 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den emekli olmuştur. Sayın Tacer, 11 Nisan 2016 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.

D. Sevdil Yıldırım, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1988 Orta Doğu Teknik Üniversitesi İşletme mezunu olan Sayın Yıldırım'ın, ODTÜ'den Ekonomi Bölümü Master ve London Business School'dan Finans Master dereceleri bulunmaktadır. Sayın Yıldırım, 1988-1999 yılları arasında Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nda Araştırma ve Geliştirme, Denetleme ile Piyasa Gözetim dairelerinde görev yapmıştır. Yapı Kredi Yatırım'da (1999-2006), Turkish Yatırım'da (2007) ve BGC Partners'da (2008) Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulunan Yıldırım, 2009 yılında Kurumsal Finansman ve Sermaye Piyasaları'ndan sorumlu Finans Koordinatörü olarak Yıldız Holding'e katılmış, 2010-2012 yılları arasında kuruluşunda aktif olarak yer aldığı Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı'nda Genel Müdür Yardımcısı ve Yatırım Komitesi Üyesi olarak görev yapmıştır. StartupBoothCamp Türkiye'de ve Yönetimde Kadın Derneği'nde mentorluklarının yanı sıra, başlıca Türkiye ve Çin arasında olmak üzere yenilenebilir enerji, sağlık ve tarım alanlarında özelliği projeler yürütmektedir. Avrupa Yatırım Fonu girişim sermayesi ihalesi finalisti olan Sayın Yıldırım, 2014 yılında TÜBİTAK 1514 ihalesi kapsamında girişim sermayesi fon yöneticisi olarak seçilmiştir. 2007-2011 döneminde DEİK'te Körfez İşbirliği Konseylerinde Başkan Yardımcısı olarak görev almış olan Sayın Yıldırım, hali hazırda halka açık şirketlerin üye olduğu KOTEDER'de Yönetim Kurulu Üyesi olup, Sermaye Piyasası Meslek Personeli Derneği ile Woman Corporate Directors ve 30 Percent Club'ın da üyesidir. Söz konusu görevlerinin yanı sıra, grup dışı görev olarak TAV Havalimanları Holding A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olan Sayın Yıldırım, grup içi görev olarak Denizli Cam San. A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Sayın Yıldırım, 28 Mart 2012 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı ve Denetimden Sorumlu Komite Üyesidir.

Haluk Büyükbaş, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1980 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Elektrik Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Büyükbaş, 1983 yılında da aynı bölümden Yüksek Lisans derecesi (MSc) almıştır. 1980 yılında Türkiye Elektrik Kurumu Araştırma ve Planlama Dairesi Başkanlığı'nda mühendis olarak göreve başlayan Sayın Büyükbaş, 1981-1989 yılları arasında Türkiye Elektrik Kurumu İletim Hatları ve Trafo Merkezleri Proje Daire Başkanlığı'nda mühendis, başmühendis ve proje müdürü olarak görev almıştır. Sayın Büyükbaş, 1989-1995 yılları arasında ise T.C. Başbakanlık Kamu Ortaklığı İdaresi'nde Daire Başkanı olarak görev yapmış ve 1995-1997 yılları arasında T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı-Kamu Finansmanı Genel Müdürlüğü'nde Genel Müdür Yardımcısı olarak görev almıştır. 1997-2003 yılları arasında T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nda Başkan Yardımcısı olarak görev yapan Sayın Büyükbaş, bu dönemde petrol ve enerji şirketlerinin özelleştirmelerini gerçekleştirmiştir. 2003-2005 yılları arasında T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nda Başkan Müşaviri olarak görev aldıktan sonra 2005 yılında kamudan emekli olmuştur. Sayın Büyükbaş kamuda görev yapmış olduğu dönemlerde TÜPRAŞ, PETKİM, ERDEMİR ve ÇEAŞ başta olmak üzere çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu Üyelikleri yapmıştır. Sayın Büyükbaş, 2005 yılından itibaren Türkiye Müteahhitler Birliği'nin (TMB) Genel Sekreteri olarak yöneticilik görevini sürdürmektedir. Bu görevi ile bağlı olarak ayrıca 2006 yılından beri merkezi Marsilya'da bulunan Dünya Su Konseyi'nde Governör olarak görev yapmaktadır. Sayın Büyükbaş, 24 Mart 2016 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.

Nihat Uzunoğlu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1981 yılında Ankara Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olan Sayın Uzunoğlu, aynı yıl içerisinde Maliye Bakanlığı'nda Hesap Uzman Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 1984 yılında dönem birincisi olarak Hesap Uzmanlığına, 1991 yılında da Baş Hesap Uzmanlığına atanan Sayın Uzunoğlu, 1989-1990 döneminde 1 yıl süreyle İngiltere'de "İngiliz Vergi Sisteminde Otokontrol Müesseseleri" konusunda etüt ve incelemelerde bulunmuştur. 13 Mart 1994 tarihinde Detaşe olarak yeni kurulan Dış Ticaret Vergi Dairesi Başkanlığı'nın ilk Başkanı olarak görevlendirilen Sayın Uzunoğlu, yaklaşık 3,5 yıl bu görevde bulunmuş ve sonrasında yine Detaşe olarak Temmuz 1997'den Ağustos 2004'e kadar İstanbul Defterdar Yardımcılığı görevinde bulunmuştur. Ağustos 2004'te Baş Hesap Uzmanı olarak yeniden Hesap Uzmanları Kurulu'nda görevlendirilen Sayın Uzunoğlu, bu tarihten itibaren Hesap Uzmanları Kurulu'nda Okuma Komisyonu Üyeliği, Danışma Komisyonu Üyeliği gibi görevlerde bulunmuştur. 2005-2009 yılları arasında dört dönem Maliye Hesap Uzmanları Derneği'nin Başkanlığını yapan Sayın Uzunoğlu, Ocak 2014'te emekli olarak kamu görevinden ayrılmıştır. Sayın Uzunoğlu, halen, RSM TR Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. bünyesinde vergi, sigorta ve diğer mali mevzuat alanında danışmanlık faaliyetinde bulunurken, aynı zamanda Hesap Uzmanları Derneği ve Hesap Uzmanları Vakfı'nın ortak kuruluşu olan "HUZ AKADEMİ" bünyesinde vergi uygulamaları konusunda eğitim faaliyetlerini de sürdürmektedir. Sayın Uzunoğlu'nun Şubat 2014'te Maliye Hesap Uzmanları Derneği tarafından yayımlanan "Herkes İçin Katma Değer Vergisi Kanunu Yorum ve Açıklamaları" isimli iki ciltlik bir kitabı bulunmaktadır. Sayın Uzunoğlu, 24 Mart 2016 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.

Mete Uluyurt, Yönetim Kurulu Üyesi

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, Balmumcu Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. İş GYO'da 26 Mart 2013 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta olan Sayın Uluyurt, grup içi görev olarak halen T. İş Bankası A.Ş. Strateji ve Kurumsal Performans Yönetimi Bölüm Müdürü olarak görevini sürdürmektedir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Murat Doğan, Yönetim Kurulu Üyesi

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Sağlık 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., şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır. 2010-2012 yılları arasında İş GYO'da Denetim Kurulu Üyesi olarak görev alan Sayın Doğan, 8 Aralık 2014 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesidir.

Sakine İlgen Dokuyucu, Yönetim Kurulu Üyesi

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İşletme Bölümünden 1991 yılında mezun olan Sayın Sakine Dokuyucu, kariyerine 1994 yılında T. İş Bankası A.Ş. Akay/Ankara Şubesi'nde başlamıştır. Sayın Dokuyucu 1997-2008 yılları arasında T. İş Bankası A.Ş. Muhasebe Müdürlüğü'nde görev almıştır. 2008 yılından bu yana T. İş Bankası A.Ş. Finansal Yönetim Bölümü'nde görev yapan Sayın Dokuyucu, Finansal Yönetim Bölümü'ndeki görevine Ocak 2009 tarihinden itibaren Birim Müdürü olarak devam etmektedir. Sayın Dokuyucu, 23 Mart 2017 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

Turgay Tanes - Genel Müdür

Sayın Turgay Tanes, 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 itibaren İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev yapmakta olan Sayın Tanes ayrıca T. İş Bankası A.Ş.'nin bir iştirakinde Yönetim Kurulu Başkanı, GYODER (Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği) Yönetim Kurulu Üyesi ve KONUTDER (Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği) Başkan Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

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 imkân tanınmıştır.

Şirket bünyesinde, Yönetim Kurulu Raportörlüğü 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 8 defa toplanmış ve 59 adet karar almıştır. Yıl içerisinde yapılan yönetim kurulu toplantılarının çoğu üyelerin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiş, yönetim kurulu kararlarının ise 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 Türkiye İş Bankası A.Ş. 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	Üye
D. Sevdil Yıldırım Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	Süleyman H. Özcan Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	Murat Doğan Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	Ayşegül Şahin Kocameşe (icracı)

Riskin Erken Saptanması Komitesi	
Başkan	Üye
Haluk Büyükbaş Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	Murat Doğan Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)

Denetimden Sorumlu Komite	
Başkan	Üye
Nihat Uzunoğlu Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	D. Sevdil Yıldırım Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)

Komite üyeleri seçilirken, kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde hareket edilmektedir. Yönetim Kurulu 3'ü bağımsız olmak üzere 9 üyeden oluşmakta olup, Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komite sayısı ve komitelerde görevli üyelerin nitelikleri sebebiyle, bir yönetim kurulu üyesi birden çok komitede görev alabilmektedir. Bu uygulamada değişiklik yapılmasına ilişkin bir plan bulunmamaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin 4.3.4 sayılı ilkesi çerçevesinde, Şirket'in Yönetim Kurulu içerisindeki bağımsız üye sayısı, toplam üye sayısının 1/3'ü şeklinde uygulanmaktadır. 9 üyeden oluşan yönetim kurulunda, 3 üye bağımsız yönetim kurulu üyesidir.

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. İlke olarak, her yönetim kurulu toplantısı öncesinde toplanmaya özen gösteren Komite, yıl içerisinde 9 kez toplanmıştır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

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 5 defa toplanmış olup, bu kapsamda Yönetim Kuruluna 5 defa yazılı bildirimde bulunmuştur.

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 yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünleşik önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve Şirket'in risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır. Komite yıl içerisinde 6 defa toplanmıştır.

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 kapsamında; iki aylık periyotlarla "Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır.

İç 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. Şirket'in iç kontrol faaliyetleri Denetim Grup Başkanlığı bünyesinde yürütülmekte olup, iç kontrol sisteminde risk odaklı kontrol anlayış benimsenmiştir. Bu kapsamda şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskleri en aza indirmek ve ortadan kaldırmak üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç kontrol faaliyetinin temelini oluşturmaktadır.

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 yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünleşik önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış 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

Portföyünü ofis, perakende ve konut gibi gayrimenkul sektöründeki projelere yatırım yaparak çeşitlendiren Şirket'in stratejisi, hem süreklilik arz eden gelirlerini hem de kârlılığını artırmak suretiyle hissedarlarına azami fayda sağlamaktır. Bu kapsamda, düzenli gelir yaratan gayrimenkul yatırımları ile geliştirme kârı elde edilecek gayrimenkul yatırımları arasında konjonktüre paralel olarak ideal dengenin yakalanması hedeflenmektedir.

Söz konusu hedef doğrultusunda, geliştirilen projelerde hem konut hem de ticari ünitelerin yer aldığı karma proje konsepti de gözetilerek, kiralama faaliyetleri sayesinde elde edilecek fayda sürekli kılınmakta, aynı zamanda satışlar sayesinde yüksek getiri ve kârlılık elde edilmesi planlanmaktadır.

2018 yılında, yukarıda belirtilen temel stratejiler çerçevesinde, Şirket'in birincil önceliği devam eden tüm yatırımlarını öngörülen şekilde ve kârlılıkla tamamlamak, kiralama ve satış hedeflerini gerçekleştirmek, yüksek nakit temettü dağıtımını sürdürülebilir kılmak, portföyünde bulunan arsalar üzerinde en iyi kullanım ve fayda sağlayacak projelerin geliştirilmesi konusundaki çalışmalarına devam etmektedir.

Tüm bu faaliyetlerin yanı sıra, Şirket'in büyüme ve gelir artışını sağlayacak projelere ve gayrimenkullere ilişkin yatırım fırsatları da yakından izlenmekte ve yatırım stratejisi doğrultusunda değerlendirilmektedir.

2018 yılı ve izleyen yıllara ilişkin planlamalar yapılırken faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskler de göz önünde bulundurulmakta, yatırım ve fonlama kararlarında kur riski önemiyetle takip edilmekte, en düşük risk ve maksimum fayda/maliyet dengesi gözetilmektedir.

Yönetim Kurulu, stratejik hedefler çerçevesinde gerçekleştirmeleri düzenli olarak izlemekte, yeni koşullar dâhilinde hedefler gerektiğinde revize edilmekte, yatırım ve finansman kararları bu kapsamda şekillenmektedir.

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 İlişkileri" bölümünde yer alan "Kurumsal Yönetim" başlığı altında, "Politikalar" içerisinde yer verilmektedir.

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri için Kurumsal Yönetim Komitesi öneride bulunmakta, ödenecek ücret Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. 23.03.2017 tarihli Genel Kurul toplantısında, her bir yönetim kuruluna ödenecek aylık brüt ücret 8.500 TL olarak belirlenmiştir.

Yönetim Kurulu ve üst yönetime sağlanan faydalar, üçer aylık dönemler itibarıyla açıklanan Finansal Raporlar ve Faaliyet Raporu aracılığıyla kamuya duyurulmakta olup, konuya ilişkin ülkemizde yerleşik genel uygulamalara paralel olmak için Şirketimiz de Yönetim Kurulu ve üst yönetime sağlanan faydaları kişi bazında kamuya açıklamamaktadır. Halen bu konudaki uygulamada değişiklik yapılması yönünde bir plan bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulda kararlaştırılan ücret dışında, 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, Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan mali haklar toplamı brüt 896,4 bin TL'dir.

Üst yönetime tanınan mali menfaatler ise ücret ve ikramiyeden oluşmaktadır. Yıl içerisinde üst yönetime (Genel Müdür ve Grup Başkanları) sağlanan mali haklar toplamı brüt 4.655 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 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu**

Bağımsız Denetçi Raporu



**Güney Bağımsız Denetim ve
SMMM A.Ş.**
Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak
No: 27 Maslak, Sarıyer 34398
İstanbul - Turkey

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No: 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 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 politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Bağımsız Denetçi Raporu

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler	
Dipnot 2 ve 10'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2017 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 3.834.870.889 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 10 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağılı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirketin değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.
Stoklar	
31 Aralık 2017 tarihi itibari ile Şirket'in finansal tablolarında, 757.111.894 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 344.153.094 TL tutarında da duran varlıklar içerisinde muhasebeleştirdiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 11'de açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesinin gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Stoklar ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; - Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması - Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi ve tavan aktifleştirme testinin incelenmesi - Aktifleştirilen kur farklarının test edilmesi ve borçlanma maliyetleri ile mutabakatının sağlanması - Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi

4) Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle yürürlükte bulunan muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tabloları bir başka bağımsız denetim şirketi tarafından tam kapsamlı denetime tabi tutulmuştur. Söz konusu şirket 27 Ocak 2017 tarihli bağımsız denetim raporunda 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle hazırlanan finansal tablolar üzerinde olumlu görüş beyan etmiştir.

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

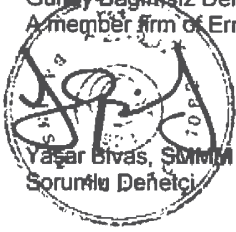
Bağımsız Denetçi Raporu

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 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 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yaşar Bivas'tır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



29 Ocak 2018
İstanbul, Türkiye

İçindekiler

	Sayfa
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	116
Kâr veya Zarar Tablosu	118
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	119
Özkaynaklar Değişim Tablosu	120
Nakit Akış Tablosu	122
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	123
2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	123
3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	137
4. Bölümlere göre raporlama	138
5. Nakit ve nakit benzerleri	142
6. Finansal yatırımlar/Türev araçlar	143
7. Finansal borçlanmalar	143
8. Ticari alacaklar ve borçlar	145
9. Diğer alacaklar ve borçlar	146
10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller	147
11. Stoklar	150
12. Maddi duran varlıklar	151
13. Maddi olmayan duran varlıklar	152
14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	153
15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	154
16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	155
17. Özkaynaklar	157
18. Hasılat ve satışların maliyeti	158
19. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	159
20. Niteliklerine göre giderler	159
21. Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	159
22. Finansman gelirleri/giderleri	160
23. Pay başına kazanç	160
24. İlişkili taraf açıklamaları	160
25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	167
26. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	175
27. Raporlama döneminden sonraki olaylar	177
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	178

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2017 Tarihi İtibarıyla
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	5	83.117.592	127.262.064
Ticari alacaklar	8	47.442.849	28.770.301
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	1.600.761	322.311
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		45.842.088	28.447.990
Diğer alacaklar	9	1.078.243	1.211.817
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.078.243	1.211.817
Türev araçlar	6	3.865.901	566
Stoklar	11	757.111.894	91.612.134
Peşin ödenmiş giderler	16	75.331.788	74.067.158
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	2.472.998	2.716.668
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		72.858.790	71.350.490
Diğer dönen varlıklar	16	40.152	26.205
Duran Varlıklar		4.343.958.837	4.564.069.949
Ticari alacaklar	8	16.225.269	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		16.225.269	-
Stoklar	11	344.153.094	715.506.230
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	2.527.108	1.563.593
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.834.870.889	3.714.668.994
Maddi duran varlıklar	12	31.005.753	28.559.331
Maddi olmayan duran varlıklar	13	847.706	473.250
Peşin ödenmiş giderler	16	4.240.543	-
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		4.240.543	-
Diğer duran varlıklar	16	110.088.475	103.298.551
TOPLAM VARLIKLAR		5.311.947.256	4.887.020.194

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2016
	Notlar		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	169.179.394	121.419.856
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	154.258.179	103.666.106
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		14.921.215	17.753.750
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları	7	696.316	10.915.156
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>	24	696.316	10.915.156
Ticari borçlar	8	53.537.218	34.198.753
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	9.365.703	5.270.465
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		44.171.515	28.928.288
Diğer borçlar	9	44.979.614	622.898
Ertelenmiş gelirler	16	597.513.536	6.198.445
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	493.827	660.831
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		597.019.709	5.537.614
Kısa vadeli karşılıklar		3.921.968	12.576.072
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	317.880	251.586
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	3.604.088	12.324.486
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	3.494.891	2.521.955
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	7	1.015.606.839	921.629.250
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	518.177.339	513.874.749
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		497.429.500	407.754.501
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	7	-	696.326
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>		-	696.326
Diğer borçlar	9	-	35.990.000
Ertelenmiş gelirler	16	140.667.466	577.681.090
Uzun vadeli karşılıklar	15	1.773.027	1.224.737
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>		1.773.027	1.224.737
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	17	913.750.000	850.000.000
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		27.386.467	24.361.973
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		27.610.009	24.226.634
<i>Diğer kazanç/kayıpları</i>		(223.542)	135.339
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	46.188.875	36.305.282
Geçmiş yıllar kârları	17	1.872.724.737	1.589.596.928
Net dönem kâr		179.956.837	420.511.402
TOPLAM KAYNAKLAR			
		5.311.947.256	4.887.020.194

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
**31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Kar veya Zarar Tablosu**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2016
	Not		
Hasılat	18	439.658.518	404.532.858
Satışların maliyeti (-)	18	(261.823.874)	(209.728.793)
Brüt Kâr		177.834.644	194.804.065
Genel yönetim giderleri (-)	19	(20.261.894)	(18.413.298)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(15.559.622)	(18.705.521)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	207.696.656	376.924.081
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(123.919.259)	(40.151.880)
Esas Faaliyet Karı		225.790.525	494.457.447
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kârlarındaki paylar	3	1.363.515	674.188
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		227.154.040	495.131.635
Finansman gelirleri	22	3.829.974	--
Finansman giderleri (-)	22	(51.027.177)	(74.620.233)
Vergi Öncesi Karı		179.956.837	420.511.402
Vergi Gideri		--	--
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
Dönem Karı		179.956.837	420.511.402
Pay başına kazanç	23	0,0020	0,0049

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
**31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2016
	Not		
Dönem kârı		179.956.837	420.511.402
Diğer kapsamlı gelirler			
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		3.024.494	2.419.403
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	12	3.383.375	2.494.847
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	15	(358.881)	(75.444)
Diğer kapsamlı gelir		3.024.494	2.419.403
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		182.981.331	422.930.805

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
**31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Özkaynaklar Değişim Tablosu**

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

	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler		746.000.000	240.146.090	423.981
Transferler		--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--
Sermaye artırım (iç kaynaklardan)		104.000.000	--	--
Temettüleri		--	--	--
31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	850.000.000	240.146.090	423.981
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler		850.000.000	240.146.090	423.981
Transferler		--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--
Sermaye artırım (iç kaynaklardan)		63.750.000	--	--
Temettüleri		--	--	--
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	913.750.000	240.146.090	423.981

Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler						
Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kârları	Net dönem kârı/(zararı)	Özkaynaklar	
210.783	21.731.787	28.240.772	1.197.948.571	555.932.867	2.790.634.851	
--	--	8.064.510	547.868.357	(555.932.867)	--	
(75.444)	2.494.847	--	--	420.511.402	422.930.805	
--	--	--	(104.000.000)	--	--	
--	--	--	(52.220.000)	--	(52.220.000)	
--	--	--	--	--	--	
135.339	24.226.634	36.305.282	1.589.596.928	420.511.402	3.161.345.656	
135.339	24.226.634	36.305.282	1.589.596.928	420.511.402	3.161.345.656	
--	--	9.883.593	410.627.809	(420.511.402)	--	
(358.881)	3.383.375	--	--	179.956.837	182.981.331	
--	--	--	(63.750.000)	--	--	
--	--	--	(63.750.000)	--	(63.750.000)	
(223.542)	27.610.009	46.188.875	1.872.724.737	179.956.837	3.280.576.987	

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akış Tablosu

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2016
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem kârı		179.956.837	420.511.402
Dönem net kârı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	12, 13	1.731.040	1.431.138
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		1.251.360	(560.761)
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	1.251.360	(560.761)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		433.459	194.854
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	15	433.459	194.854
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(79.819.103)	(337.790.763)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10	(79.819.103)	(335.295.916)
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	12	--	(2.494.847)
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	22	(3.829.419)	14.245
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Kârları ile İlgili Düzeltmeler	3	(1.363.515)	(674.188)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(4.000.102)	1.995.218
- Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	12, 13	(1.034)	--
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	18	(3.999.068)	1.995.218
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		20.823.047	21.798.413
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	18	(8.220.872)	(8.460.750)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	22	29.043.919	30.259.163
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		1.619.564	--
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı		116.803.168	106.919.558
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış/(artış)		(36.149.177)	(6.388.765)
Diğer alacaklardaki artış/azalış		533.574	2.602.314
Stoklardaki değişim		(294.146.624)	(288.261.778)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(5.505.173)	(30.502.058)
Ticari ve diğer borçlardaki (azalış)/artış		27.705.181	(26.877.193)
Ertelenmiş gelirlerdeki azalış/(artış)		154.301.467	67.942.449
Diğer varlıklardaki azalış		(6.839.787)	(10.787.462)
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		(7.747.462)	5.973.099
		(51.044.833)	(179.379.836)
Faaliyetlerden elde edilen/(kullanılan) nakit akışları			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(177.756)	--
Alınan faizler		8.022.435	7.966.713
İşletme faaliyetlerinden sağlanan/(kullanılan) net nakit		(43.200.154)	(171.413.123)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	12, 13	(1.167.509)	(543.567)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıktılar	10	(224.027.792)	(133.839.389)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	10	187.644.068	43.004.782
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar		--	35.882
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(37.551.233)	(91.342.292)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	17	(63.750.000)	(52.220.000)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		227.620.696	600.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıktılar		(102.279.581)	(250.356.960)
Ödenen faiz		(23.563.073)	(30.259.163)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		38.028.042	267.163.877
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(42.723.345)	4.408.462
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(1.619.564)	(274.823)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(44.342.909)	4.133.639
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		126.768.027	122.634.388
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	82.425.118	126.768.027

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 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 Anonim Şirketi 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 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 78'dir (31 Aralık 2016: 80).

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. Ancak 5 Haziran 2015 tarihinde Kanyon, Anonim Şirket statüsüne dönüştürülmüştür. 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.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

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

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 29 Ocak 2018 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. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGGK tarafından 2 Haziran 2017 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

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.

Ölçüm esasları

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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.

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 adıyla teşkil edilen iş ortaklığı, 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 ortağının 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 çevrilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil/tediyelerinden kaynaklanan kur farkı kârları/zararları kâr veya zarar tablosunda yer almaktadır.

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.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Cari dönemde tespit edilen önemli muhasebe hatası yoktur.

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i) 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler, Şirket'in, finansal tablo kullanıcılarının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerdeki değişiklikleri değerlendirebilmeleri için gerekli açıklamaları, nakit akışlarından kaynaklanan değişiklikleri ve nakit akışı yaratmayan değişiklikleri içerecek şekilde sunması için TMS 7'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Dipnot açıklamalarındaki iyileştirmeler, şirketlerin finansal borçlarındaki değişiklikler için bilgi sağlamasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Şirket'in bu değişiklikleri ilk kez uygulamasında, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgi sunulmasına gerek yoktur.

TMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 12 Gelir Vergileri standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir. Değişiklikler; gerçekleşmemiş zararlar için ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi hükümleri konusunda, uygulamadaki mevcut farklılıkları gidermeyi amaçlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, değişikliklerin ilk kez uygulandığı dönem, karşılaştırmalı sunulan ilk dönemin açılış özkaynaklarındaki etki, açılış geçmiş yıllar kârları/zararları ve diğer özkaynak kalemleri arasında ayrıştırılmadan, açılış geçmiş yıllar kârları/zararlarında (ya da uygun olması durumunda bir diğer özkaynak kaleminde) muhasebeleştirilebilecektir. Şirket bu muafiyeti uygulaması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklama yapacaktır. Şirket kurumlar vergisinden muaf olduğu için ilgili değerlendirmeler geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS Yıllık İyileştirmeler - 2014-2016 Dönemi

KGK Aralık 2017'de, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması": Bu değişiklik, bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri'nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- TFRS 12 "Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar": Bu değişiklik, işletmenin, TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan ya da elden çıkarılacak varlık grubuna dahil olup satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları için özet finansal bilgileri açıklaması gerekmediğine açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar": Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatı uygulananak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 15'e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu standartın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi beklenmemektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar

KGK, Ocak 2017'de TFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kâr veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve standardın tüm gerekliliklerinin erken uygulamasına izin verilmektedir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece "gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan" olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler. Şirket, TFRS 9 için bir etki değerlendirmesi gerçekleştirmiştir. Bu değerlendirme, halihazırda mevcut olan bilgilere dayanmaktadır ve daha detaylı analizlerden ya da ilave desteklenebilir bilgilerden doğan değişikliklere tabi olabilecektir. Söz konusu standartın Şirketin finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi beklenmemektedir.

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler);

KGK Aralık 2017'de, TFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri' standardında değişiklikler yayımlamıştır. TFRS 4'te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleyici yaklaşım (deferral approach)'. Yeni değiştirilmiş standart:

- Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasından oluşabilecek dalgalanmayı kâr veya zarardan ziyade diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirme hakkı sağlayacaktır, ve
- Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere TFRS 9 Finansal Araçlar standardını isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 Finansal Araçlar standardını uygulamayı erteleyen işletmeler halihazırda var olan TMS 39 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

KGK'nın 19 Aralık 2017'de yayımladığı bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir.

Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlülüklerini ilk muhasebeleştirdiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu Yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur.

Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikte KGK, TFRS 9'un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9'u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleşmediği ve özü itibarı ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulayacaktır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir

Şirket, değişiklik için üst düzey bir etki değerlendirmesi gerçekleştirmiştir. Bu ön değerlendirme, halihazırda mevcut olan bilgilere dayanmaktadır ve daha detaylı analizlerden ya da ilave desteklenebilir bilgilerden doğan değişikliklere tabi olabilecektir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Yıllık İyileştirmeler - 2010-2012 Dönemi

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Karar Gerekçeleri'nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2011-2013 Dönemi

UFRS 16 Kiralama İşlemleri

UMSK Ocak 2016'da UFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 "Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat" standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, "UMS 12 Gelir Vergileri"nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmedini;
- işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- işletmenin vergilendirilebilir kârını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini ve
- işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini ele almaktadır.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu yorumu erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. İşletme, ilk uygulamada, bu yorumu UMS 8'e uygun olarak geriye dönük, ya da ilk uygulama tarihinde birikmiş etkiyi geçmiş yıl kâr zararının (veya uygunsuz, özkaynak kaleminin diğer bir unsurunun) açılış bakiyesine bir düzeltme olarak kaydetmek suretiyle geriye dönük olarak uygulayabilir.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 17 - Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

UMSK, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan UFRS 17'yi yayımlamıştır. UFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de kârın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kâr veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. UFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standardın Şirket için geçerli değildir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (UFRS 9 Değişiklik)

Ekim 2017'de, UMSK, bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için UFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

UFRS 9'u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile, belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebileceklerdir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket, değişiklik için üst düzey bir etki değerlendirmesi gerçekleştirmiştir. Bu ön değerlendirme, halihazırda mevcut olan bilgilere dayanmaktadır ve daha detaylı analizlerden ya da ilave desteklenebilir bilgilerden doğan değişikliklere tabi olabilecektir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Yıllık İyileştirmeler - 2015-2017 Dönemi

UMSK Aralık 2017'de, "IFRS Yıllık İyileştirmeler, 2015-2017 Dönemi"ni yayınlamıştır.

- UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar — UFRS 3'teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. UFRS 11'deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- UMS 12 Gelir Vergileri — Değişiklikler, temettülere (kâr dağıtım) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kâr veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- UMS 23 Borçlanma Maliyetleri — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Şirket, değişiklik için üst düzey bir etki değerlendirmesi gerçekleştirmiştir. Bu ön değerlendirme, halihazırda mevcut olan bilgilere dayanmaktadır ve daha detaylı analizlerden ya da ilave desteklenebilir bilgilerden doğan değişikliklere tabi olabilecektir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.4.1 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 2017 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.

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmektedir.

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Not 21).

Yatırım amaçlı gayrimenkul, ancak ve ancak gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

Şirket inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özellikteki bir başka inşaatla ilişkin geçmiş deneyimler ve imar izinleri gibi faktörler dikkate alınır.

2.4.3 Maddi duran varlıklar

Şirket, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi duran varlıkları 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden, izleyen dönemlerde satın alınanları ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer düşüş karşılıkları ayırarak finansal tablolara yansıtılmakta iken, 30 Eylül 2015 tarihinden itibaren muhasebe politikasında değişikliğe giderek, maddi duran varlıklar altında izlenen kullanımındaki gayrimenkullerin değerlemesinde "TMS 16-Maddi Duran Varlıklar" çerçevesinde maliyet modelinden yeniden değerlendirme modeline geçmiştir. Yeniden değerlendirme modeline geçişin etkisi 24.226.634 TL olarak özkaynaklar altına yansıtılmıştır.

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 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.

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:

Binalar	50 yıl
Makine ve ekipman	4-5 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	3-5 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 arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

2.4.4 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.

2.4.5 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2.4.6 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir 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 katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

2.4.7 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.

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştuğu 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 çıkarılacak 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 sınıflandırılırlar.

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.

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 yöntemiyle göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır. 31 Aralık 2017 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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 2017 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.

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 edilemeyecek 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 azalır 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.

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 hakkı 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

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. 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.

iv) Sermaye

Adi hisse senetleri

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

2.4.8 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.

2.4.9 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.

2.4.10 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 oluştuğu dönemlerde kâr veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

2.4.11 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 zamana bağlı 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2.4.12 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.

2.4.13 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni 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.

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.

2.4.14 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 sifira 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2.4.14 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

Şirket, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 "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'un yeni halinde en önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilmektedir.

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.

2.4.15 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 temettüleri, beyan edildiği dönemde birikmiş kârdan indirilerek kaydedilir.

2.4.16 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.

2.4.17 Kiralama işlemleri

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2.4.18 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.

2.4.19 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.

2.4.20 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnotta yer veriler bilgiler, SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 23 Ocak 2014 tarihi itibarıyla SPK'nın 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1.a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.5 Muhasebe tahminleri

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

- Not 10 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü
- Not 15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

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 2017	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2016
Kanyon	50	2.527.108	50	1.563.593
		2.527.108		1.563.593

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

Kanyon	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Dönen varlıklar	24.835.674	10.424.627
Duran varlıklar	1.865.027	2.121.848
Kısa vadeli borçlar	(20.582.289)	(7.965.032)
Uzun vadeli borçlar	(1.064.197)	(1.454.258)
Net varlıklar	5.054.215	3.127.185

Kanyon	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Gelirler	112.688.800	42.532.804
Giderler (-)	(109.961.770)	(41.184.428)

Şirket, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yılda sırasıyla Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 1.363.515 TL tutarında kârı (31 Aralık 2016: 674.188) kâr veya zarar tablosuna yansıtmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 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 Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermarket Binası
31 Aralık 2017									
<u>Satış Gelirleri</u>									
Kira Geliri	732.821	30.348.612	5.133.387	731.341	4.267.850	2.166.251	1.152.880	36.581.502	9.316.288
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri	--	--	--	--	--	45.000.000	24.000.000	--	118.644.068
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	299.733	--	--	--	--	--	147.419	--
Diğer Gelirler	--	130.416	11.765	--	--	--	--	39.631	77.766
Gayrimenkul Gelirleri	732.821	30.778.761	5.145.152	731.341	4.267.850	47.166.251	25.152.880	36.768.552	128.038.122
Sigorta giderleri	66.242	905.559	29.856	25.470	20.577	6.765	5.555	357.178	95.078
İşletme giderleri	830.506	8.516.219	--	2.806	--	--	--	13.218.499	--
Vergi, resim ve harç giderleri	283.457	1.639.995	170.142	23.472	11.484	50.569	29.814	1.720.989	396.708
Konut Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	45.335.257	24.345.257	--	116.779.887
Diğer	29.000	169.923	42.500	--	20.500	12.800	--	--	--
Satışların Maliyeti	1.209.205	11.231.696	242.498	51.748	52.561	45.405.391	24.380.626	15.296.666	117.271.673
Brüt Kâr	(476.384)	19.547.065	4.902.654	679.593	4.215.289	1.760.860	772.254	21.471.886	10.766.449
UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.									
Sermaye yatırımları	--	12.888.829	--	--	44.819	--	--	1.664.843	--

Marmarapark	Kapadokya Lodge Otel	Ofis Lamartine	Tuzla Çınarlı bahçe	Tuzla Operasyon ve Ticaret Merkezi	Tuzla Karma Proje	İzmir Ege Perla	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
--	82.943	1.764.737	100.156	67.179.525	16.561.286	2.778.090	--	178.897.669
18.274.776	--	--	--	--	--	--	--	18.274.776
--	--	--	--	--	--	41.674.317	--	41.674.317
--	--	--	--	--	--	--	--	187.644.068
--	--	319.256	--	--	295.464	--	--	1.061.872
--	--	1.527	3.184	--	--	--	--	264.289
18.274.776	82.943	2.085.520	103.340	67.179.525	16.856.750	44.452.407	--	427.816.991
--	62.916	14.376	1.542	534.004	283.433	192.943	--	2.601.494
--	99.790	225.129	56.931	--	2.480.799	9.620.560	--	35.051.239
351.724	32.498	78.783	4.655	960.467	506.411	141.235	--	6.402.403
--	--	--	--	--	--	30.913.903	--	30.913.903
--	--	--	--	--	--	--	--	186.460.401
--	8.750	--	--	30.209	65.930	14.822	--	394.434
351.724	203.954	318.288	63.128	1.524.680	3.336.573	40.883.463	--	261.823.874
17.923.052	(121.011)	1.767.232	40.212	65.654.845	13.520.177	3.568.944	--	165.993.117
--	527.591	--	--	24.709.675	2.924.504	80.206.834	420.487.592	543.454.687

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 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	Maslak Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermerket Binası
31 Aralık 2016									
Satış Gelirleri									
Kira Geliri	2.848.896	44.887.617	4.819.590	732.406	4.024.755	3.385.905	1.699.341	34.619.914	6.921.618
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	565.498	--	--	--	--	--	220.520	--
Diğer Gelirler	--	26.227	54.192	--	--	--	--	233.083	153.006
Gayrimenkul Gelirleri	2.848.896	45.479.342	4.873.782	732.406	4.024.755	3.385.905	1.699.341	35.073.517	7.074.624
Sigorta giderleri	60.655	939.743	26.395	27.024	20.603	9.248	6.824	454.277	149.892
İşletme giderleri	413.050	1.937.060	--	--	541	1.090	--	12.867.528	396
Vergi, resim ve harç giderleri	273.002	1.556.038	163.895	22.603	11.060	48.704	28.714	1.658.415	382.105
Konut Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer	--	30.645	19.020	--	--	19.117	--	--	--
Satışların Maliyeti	746.707	4.463.485	209.310	49.627	32.204	78.160	35.538	14.980.220	532.393
Brüt Kâr	2.102.189	41.015.858	4.664.473	682.779	3.992.552	3.307.746	1.663.804	20.093.295	6.542.231
UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.									
Sermaye yatırımları	--	411.242	32.763	48.174	--	--	--	386.524	--

Marmara- park	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Kapadokya Lodge Otel	Ofis Lamartine	Tuzla Çınarlı bahçe	Tuzla Operasyon ve Ticaret Merkezi	Tuzla Karma Proje	İzmir Ege Perla	Diğer Gayri- menkuller	Toplam
--	--	3.847.930	106.660	1.756.443	98.194	61.500.000	5.655.700	6.831	--	176.911.800
14.933.996	--	--	--	--	--	--	--	--	--	14.933.996
--	--	--	--	--	--	--	--	156.964.797	--	156.964.797
--	--	45.000.000	--	--	--	--	--	--	--	45.000.000
--	--	--	--	4.240	3.253	44.688	78.376	--	--	916.575
--	--	--	--	--	1.288	--	--	--	--	467.796
14.933.996	--	48.847.930	106.660	1.760.683	102.735	61.544.688	5.734.076	156.971.628	--	395.194.964
--	--	20.082	164.980	50.066	1.223	--	22.746	--	--	1.953.757
--	--	--	5.983	249.485	55.530	--	2.022.633	--	--	17.553.295
--	--	68.615	33.222	75.036	4.528	888.695	469.740	--	--	5.684.374
--	--	--	--	--	--	--	--	137.410.941	--	137.410.941
--	--	46.995.218	--	--	--	--	--	--	--	46.995.218
--	--	--	14.419	1.850	--	--	46.157	--	--	131.208
--	--	47.083.915	218.603	376.437	61.281	888.695	2.561.276	137.410.941	--	209.728.793
14.933.996	--	1.764.014	(111.942)	1.384.247	41.452	60.655.993	3.172.799	19.560.687	--	185.466.172
--	--	--	38.326	--	--	15.539.715	9.031.243	26.807.606	81.543.796	133.839.389

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 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 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Bölüm gelirleri	427.816.991	395.194.964
Dağıtılamayan gelirler	11.841.527	9.337.894
Toplam hasılat	439.658.518	404.532.858

Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Bölüm giderleri	261.823.874	209.728.793
Toplam satışların maliyeti	261.823.874	209.728.793

Varlıklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Bölüm varlıkları	4.936.135.877	4.521.787.358
Diğer varlıklar	63.668.118	28.770.301
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	312.143.261	336.462.535
Toplam varlıklar	5.311.947.256	4.887.020.194

Yükümlülükler	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Bölüm yükümlülükleri	1.980.687.674	1.711.250.831
Diğer yükümlülükler	50.682.595	14.423.707
Toplam yükümlülükler	2.031.370.269	1.725.674.538

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Vadesiz mevduat	9.647.133	1.517.124
Vadeli mevduat	59.381.733	124.178.302
Yatırım fonları	13.793.590	1.496.689
Ters repo işlemlerinden alacaklar	85.786	--
Diğer hazır değerler	209.350	69.949
	83.117.592	127.262.064
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(692.474)	(494.037)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	82.425.118	126.768.027

Vadeli Mevduat:			31 Aralık 2017
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	
ABD Doları	%2,65	Nisan 2018	22.848.285
EURO	%1,10	Haziran 2018	1.813.383
TL	%11,20	Ocak 2018	34.720.065
			59.381.733

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	31 Aralık 2017	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	13.370.079	13.793.590
	13.370.079	13.793.590
Vadeli Mevduat:		31 Aralık 2016
Para cinsi	Faiz oranı	Vade
ABD Doları	%2,35	Ocak-Şubat 2017
TL	%8,20-10,70	Ocak-Şubat 2017
		124.178.302
		31 Aralık 2016
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	1.496.018	1.496.689
	1.496.018	1.496.689
Ters repo işlemlerinden alacaklar		31 Aralık 2017
Para cinsi	Faiz oranı	Vade
TL	%11,68	Ocak 2018
		85.786
		85.786

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ters repo işlemlerinden alacağı bulunmamaktadır.

6. Finansal yatırımlar/Türev araçlar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	3.865.901	566
Toplam	3.865.901	566

7. Finansal borçlanmalar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların ve finansal kiralama işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	169.179.394	121.419.856
Toplam	169.179.394	121.419.856
	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:		
Uzun vadeli banka kredileri	612.773.620	519.552.638
Çıkarılmış tahviller	402.833.219	402.076.612
Toplam	1.015.606.839	921.629.250

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar		
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısmı	696.316	10.915.156
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	--	696.326
Toplam	696.316	11.611.482

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	31 Aralık 2017	
			Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	7.277.122	10.959.669	21.900.175
ABD Doları	Libor + 4,25	53.694.971	36.124.709	166.407.353
TL	11,75-15,10	546.561.108	122.095.016	424.466.092
Toplam			169.179.394	612.773.620

Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	31 Aralık 2016	
			Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	9.701.886	9.003.505	26.989.523
ABD Doları	Libor + 4,25	62.602.965	34.001.765	186.310.590
TL	11,75-14,50	384.667.112	78.414.586	306.252.525
Toplam			121.419.856	519.552.638

Raporlama dönemi sonu itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 136.000.000 ABD doları ve 685.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır.

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 Eylül 2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Satış işlemi sonrasında, Şirket'in ve Timur Gayrimenkul'ün (NEF) taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Söz konusu arsa ile ilgili kullanılan 180.000.000 TL kredinin 160.000.000 TL'si geri ödenmiş olup 31 Aralık 2017 itibarıyla kalan kredi anapara tutarı 20.000.000 TL'dir.

Şirket Tuzla arsasının alımı için 29 Ocak 2016 tarihinde İş Bankası'ndan 150.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Kredinin ilk iki yılı anapara ödemesiz toplam beş yıl vadeli olup, faiz oranı %14,50 + BSMV'dir. Bu kapsamda kullanılan kredi için ilgili arsa üzerinde İş Bankası lehine 1. Dereceden 250.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla çıkarılmış tahvillerin detayı aşağıdaki gibidir:

ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	31 Aralık 2017 Kayıtlı değer
TRISISGYE1915	87.000.000	11 Ekim 2016	10 Ekim 2019	89.734.143
TRISISGY61912	100.000.000	29 Haziran 2016	28 Haziran 2019	100.031.654
TRISISGY31915	213.000.000	5 Nisan 2016	29 Mart 2019	213.067.422
				402.833.219

ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	31 Aralık 2016 Kayıtlı değer
TRISISGYE1915	87.000.000	11 Ekim 2016	10 Ekim 2019	89.076.612
TRISISGY61912	100.000.000	29 Haziran 2016	28 Haziran 2019	100.000.000
TRISISGY31915	213.000.000	5 Nisan 2016	29 Mart 2019	213.000.000
				402.076.612

Şirket, 5 Nisan 2016, 29 Haziran 2016 ve 11 Ekim 2016 tarihlerinde, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan sırasıyla 213.000.000 -TL, 100.000.000 -TL ve 87.000.000 -TL nominal değerli, her biri 3 yıl vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli 3 adet tahvil ihracı gerçekleştirmiştir.

Şirket'in, 400.000.000 -TL ihraç tavanı kapsamında Türk Lirası cinsinden, yurt içinde, halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle tertipler halinde ihraç edilecek borçlanma araçlarına ilişkin yeni ihraç başvurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22 Haziran 2017 tarihi ve 27/839 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Alacak senetleri	487.653	489.834
Alacak senetleri reeskontu (-)	(5.615)	(132)
Gelir tahakkukları	29.505.146	21.975.676
Müşterilerden alacaklar	15.854.904	5.982.612
Şüpheli ticari alacaklar	2.567.268	1.315.908
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(2.567.268)	(1.315.908)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	1.600.761	322.311
	47.442.849	28.770.301
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	44.171.515	28.928.288
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	9.365.703	5.270.465
	53.537.218	34.198.753

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ticari alacakların 2.567.268 TL (31 Aralık 2016: 1.315.908 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(1.315.908)	(755.147)
Dönem gideri	(2.921.896)	(946.274)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	1.670.536	385.513
Kapanış bakiyesi	(2.567.268)	(1.315.908)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ticari alacaklar		
Gelir tahakkukları	1.811.662	--
Müşterilerden alacaklar	14.413.607	--
Kapanış bakiyesi	16.225.269	--

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	1.078.243	1.211.817
	1.078.243	1.211.817

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Diğer borçlar - kısa vadeli		
Alınan depozito ve teminatlar	8.989.614	622.898
Diğer borçlar (**)	35.990.000	--
	44.979.614	622.898

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Diğer borçlar - uzun vadeli		
Diğer uzun vadeli borçlar (**)	--	35.990.000
	--	35.990.000

(*) 31 Aralık 2017 itibarıyla diğer kısa vadeli alacaklar hesabında 644.882 TL Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. ve 174.707 TL Gediz Elek. Perakende Satış A.Ş. firmasından alacak bulunmaktadır.(31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli alacaklar hesabında 844.210 TL tutarında birlikte proje geliştirilen firma olan Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.'den alacak bulunmaktadır).

(**) Diğer kısa vadeli borçlar hesabındaki 35.990.000 TL (31 Aralık 2016: Diğer uzun vadeli borç 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 metrekairelik arsanın kesinleşecek imar durumuna göre hasılat paylaşım esasına dayalı proje geliştirmek üzere mülkiyetinin devir alınması ve aktiflere kaydedilmesi kararı gereği mülkiyet devri sonrasında 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.381.163.000	3.093.679.000
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	453.707.889	620.989.994
Toplam	3.834.870.889	3.714.668.994

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 1.889.917.765 TL'dir (31 Aralık 2016: 1.098.165.859 TL).

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 291.993.361 TL (31 Aralık 2016: 180.745.035 TL) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

	1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Ankara İş Kule Binası	128.025.000	--	--	7.395.000	135.420.000
Marmarapark	146.620.000	--	--	15.400.000	162.020.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	797.895.000	12.888.829	--	59.121.171	869.905.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası (*)	38.295.000	--	(44.660.000)	6.365.000	-
İş Bankası Ankara Merkez Binası	44.320.000	44.819	--	3.390.181	47.755.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası (*)	22.015.000	--	(23.985.000)	1.970.000	-
Ege Perla AVM (**)	279.441.000	80.206.834	--	(114.597.834)	245.050.000
Kapadokya Lodge Otel	24.250.000	527.591	--	610.409	25.388.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi	12.312.000	--	--	718.000	13.030.000
Maslak Binası	101.115.000	--	--	6.520.000	107.635.000
Real Hipermarket Binası (*)	110.000.000	--	(115.000.000)	5.000.000	-
Ofis Lamartine	48.890.000	--	--	1.653.000	50.543.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	2.600.000	--	--	--	2.600.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	479.965.000	1.664.843	--	28.460.157	510.090.000
Tuzla Karma Proje	274.812.000	2.924.504	--	(7.354.504)	270.382.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	862.565.000	24.709.675	--	54.070.325	941.345.000
	3.373.120.000	122.967.095	(183.645.000)	68.720.905	3.381.163.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Finans Merkezi Arsası	169.600.000	24.283.921	--	(1.966.921)	191.917.000
Kartal Projesi	128.298.507	76.011.693	--	9.902.772	214.212.972
Levent Arsası	4.110.487	24.775	--	132.655	4.267.917
Üsküdar Arsası	39.540.000	740.308	--	3.029.692	43.310.000
	341.548.994	101.060.697	--	11.098.198	453.707.889
Toplam	3.714.668.994	224.027.792	(183.645.000)	79.819.103	3.834.870.889

(*) Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazlardan Ankara Kızılay Banka Hizmet Binası ve Antalya Banka Hizmet Binası'nın İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na satılarak 22 Ağustos 2017 tarihinde tapu devir işlemleri tamamlanmış olup, 81.420.000 TL tutarındaki KDV dahil satış bedelinin tamamı tahsil edilmiştir. Ayrıca İstanbul Esenyurt'ta bulunan hipermarket binasının satışına ilişkin tapu devir işlemleri 23 Ağustos 2017 tarihinde tamamlanmış olup, 140.000.000 TL tutarındaki KDV dahil satış bedelinin tamamı tahsil edilmiştir.

(**) Ege Perla AVM projesi tamamlanarak alışveriş merkezi 6 Eylül 2017 tarihinde açılmıştır. Bu nedenle Ege Perla AVM tabloda yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihindeki faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan üç bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2017 yılının Kasım ve Aralık aylarında, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri 2017 yılının Aralık ayında 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 aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

	2017	2016
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Ankara İş Kule Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Marmarapark	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	-	Emsal karşılaştırma
İş Bankası Ankara Merkez Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İş Bankası Antalya Merkez Binası	-	Emsal karşılaştırma
Kapadokya Lodge Otel	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Maslak Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Real Hipermarket Binası	-	Maliyet oluşumları analizi ve direkt kapitalizasyon (uyumlaştırılmış)
Ofis Lamartine	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kanyon Alışveriş Merkezi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İş Bankası Sirkeci Binası (*)	-	Emsal karşılaştırma
Tuzla Karma Proje	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	-	Emsal karşılaştırma
Ege Perla AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
İstanbul Finans Merkezi Arsası	Maliyet oluşumları analizi	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi
Kartal Projesi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Levent Arsası	Emlak vergisine esas rayiç değer	Emlak vergisine esas rayiç değer
Üsküdar Arsası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	1 Ocak 2016 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2016 kapanış bakiyesi
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Ankara İş Kule Binası	118.000.000	--	--	10.025.000	128.025.000
Marmarapark	130.000.000	--	--	16.620.000	146.620.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	673.838.909	411.242	--	123.644.849	797.895.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	34.930.000	--	--	3.365.000	38.295.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası	40.260.000	--	--	4.060.000	44.320.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	19.585.000	--	--	2.430.000	22.015.000
Kapadokya Lodge Otel	22.890.000	38.327	--	1.321.673	24.250.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi	11.263.850	48.174	--	999.976	12.312.000
Maslak Binası	94.031.500	32.763	--	7.050.737	101.115.000
Real Hipermarket Binası	95.000.000	--	--	15.000.000	110.000.000
Ofis Lamartine	46.535.000	--	--	2.355.000	48.890.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	2.490.000	--	--	110.000	2.600.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	440.000.000	386.524	--	39.578.476	479.965.000
İş Bankası Sirkeci Binası ⁽¹⁾	47.000.000	--	(46.095.000)	(905.000)	--
Tuzla Karma Proje	270.075.000	9.031.243	--	(4.294.243)	274.812.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	760.385.000	15.539.715	--	86.640.285	862.565.000
	2.806.284.259	25.487.988	(46.095.000)	308.001.753	3.093.679.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İzmir Projesi	210.393.969	26.807.606	--	42.239.425	279.441.000
İstanbul Finans Merkezi Arsası	138.145.000	33.294.720	--	(1.839.720)	169.600.000
Kartal Projesi	102.326.542	47.614.006	--	(21.642.041)	128.298.507
Levent Arsası	3.998.919	47.431	--	64.138	4.110.487
Üsküdar Arsası	30.480.000	587.638	--	8.472.362	39.540.000
	485.344.430	108.351.401	--	27.294.163	620.989.994
Toplam	3.291.628.689	133.839.389	(46.095.000)	335.295.916	3.714.668.994

⁽¹⁾ Şirket 2016 yılının Aralık ayı içerisinde T. İş Bankası A.Ş.'nin kiracısı olduğu Sirkeci Binası'nı 45.000.000 TL+KDV bedelle satmıştır.

31 Aralık 2017 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 178.897.669 TL (31 Aralık 2016: 176.911.800 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı yatırım amaçlı gayrimenkul maliyeti hariç 44.449.570 TL'dir (31 Aralık 2016: 25.322.634 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

Kısa vadeli stoklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
İzmir Ege Perla ⁽¹⁾	66.331.863	91.612.134
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Topkapı projesi ⁽²⁾	294.173.271	--
Kartal projesi ⁽³⁾	396.606.760	--
Toplam	757.111.894	91.612.134
Uzun vadeli stoklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>		
Kartal projesi ⁽³⁾	--	256.825.664
Topkapı projesi ⁽²⁾	142.566.368	287.508.549
Tuzla Arsası ⁽⁴⁾	201.586.726	171.172.017
Toplam	344.153.094	715.506.230

⁽¹⁾ Şirket, 2012 yılının üçüncü çeyreğinde İzmir ili Konak ilçesinde toplam 18.392 m²'lik arsa üzerinde İzmir Ege Perla projesine başlamıştır. 2012 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlamıştır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla toplam 146 adet taşınmazın teslimi yapılmış olup bu proje kapsamında alınan sipariş avansı bakiyesi bulunmamaktadır.

⁽²⁾ Şirket, 2014 yılının Aralık ayında İstanbul ili Kartal ilçesinde Manzara Adalar projesine başlamıştır. Proje kapsamında 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla toplam 601 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 227.783.222 TL'dir (31 Aralık 2016: 184.311.055 TL) (Not 11).

⁽³⁾ Şirket, 2016 yılının Mayıs ayında İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde Topkapı İstanbul projesinin satışlarına başlamıştır. Proje kapsamında 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla imzalanmış sözleşme sayısı 2.418 ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 499.460.375 TL'dir (31 Aralık 2016: 389.799.255 TL). Şirket, Zeytinburnu arsasının alımı için kullandığı krediler için verilen teminatları Not 14'te açıklamıştır. 31 Aralık 2017 tarihine kadar toplam 86.973.967 TL tutarında finansman gideri proje maliyetinde aktifleştirilmiştir.

⁽⁴⁾ Şirket, 2016 yılının Ocak ayında İstanbul ili Tuzla ilçesinde 143.500.000 TL'ye satış amaçlı ünitelerden oluşan bir proje geliştirmek üzere arsa alımı gerçekleştirmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar ⁽¹⁾	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	28.793.832	85.950	32.447	2.823.388	31.735.617
Alımlar	12.000	--	--	426.622	438.622
Çıkışlar	--	--	(32.447)	(46.312)	(78.759)
Gerçeğe uygun değer farkı	3.383.375	--	--	--	3.383.375
31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi	32.189.207	85.950	--	3.203.698	35.478.855
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	913.832	85.950	32.447	2.144.057	3.176.286
Dönem gideri	978.599	--	--	398.010	1.376.609
Çıkışlar	--	--	(32.447)	(47.346)	(79.793)
31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi	1.892.431	85.950	--	2.494.721	4.473.102
1 Ocak 2017 itibarıyla net defter değeri	27.880.000	--	--	679.331	28.559.331
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	30.296.776	--	--	708.977	31.005.753

	Binalar ⁽¹⁾	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2016 açılış bakiyesi	26.298.985	85.950	32.447	2.638.109	29.055.491
Alımlar	--	--	--	235.600	235.600
Çıkışlar	--	--	--	50.321	50.321
Transfer	--	--	--	--	--
Gerçeğe uygun değer farkı	2.494.847	--	--	--	2.494.847
31 Aralık 2016 kapanış bakiyesi	28.793.832	85.950	32.447	2.823.388	31.735.617
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2016 açılış bakiyesi	137.894	85.950	30.705	1.763.968	2.018.517
Dönem gideri	775.938	--	1.742	400.122	1.177.802
Çıkışlar	--	--	--	20.033	20.033
31 Aralık 2016 kapanış bakiyesi	913.832	85.950	32.447	2.144.057	3.176.286
1 Ocak 2016 itibarıyla net defter değeri	--	--	1.742	874.141	27.036.974
31 Aralık 2016 itibarıyla net defter değeri	27.880.000	--	--	679.331	28.559.331

⁽¹⁾ 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalemler 30.296.776 TL tutarında değer ile halihazırda kullanılmakta olduğu, aynı zamanda Şirketin kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule: 2'deki 10 ve 11. Katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule: 2 ve Kule Çarşısı'nda T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 185 milyon TL tutarında ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (31 Aralık 2016: 136 milyon USD ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kullanılan 1.214.266 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 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 2017 açılış bakiyesi	2.668.527	2.668.527
Alımlar	728.887	728.887
31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi	3.397.414	3.397.414
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2017 açılış bakiyesi	2.195.277	2.195.277
Dönem gideri	354.431	354.431
31 Aralık 2017 kapanış bakiyesi	2.549.708	2.549.708
1 Ocak 2017 itibarıyla net defter değeri	473.250	473.250
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	847.706	847.706
	Bilgisayar Programları	Toplam
Maliyet değeri		
1 Ocak 2016 açılış bakiyesi	2.360.560	2.360.560
Alımlar	307.967	307.967
31 Aralık 2016 kapanış bakiyesi	2.668.527	2.668.527
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2016 açılış bakiyesi	1.941.941	1.941.941
Dönem gideri	253.336	253.336
31 Aralık 2016 kapanış bakiyesi	2.195.277	2.195.277
1 Ocak 2016 itibarıyla net defter değeri	418.619	418.619
31 Aralık 2016 itibarıyla net defter değeri	473.250	473.250

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kullanılan 1.919.276 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Borç karşılıkları ⁽¹⁾	3.604.088	12.324.486
Toplam	3.604.088	12.324.486

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Alınan teminatlar ⁽²⁾	190.095.828	324.504.913
Toplam	190.095.828	324.504.913

⁽¹⁾ Şirket'in 31 Aralık 2017 itibarıyla borç karşılıkları, T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesindeki konut ve ofis satışları ile ilgili olarak ödenmesi gereken kâr paylaşımına ait tutardan oluşmaktadır.

⁽²⁾ Şirket'in, kiracılarından ve satıcılardan almış olduğu teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler ⁽¹⁾	1.216.433.473	1.217.026.199
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 ⁽²⁾	213.454.488	201.793.100
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	1.429.887.961	1.418.819.299

⁽¹⁾ Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 18.455.073 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 685.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. dereceden ipotek tesis bulunmaktadır. (136.000.000 ABD Doları tutarındaki ipotek, planlanan finansman teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kredi limiti temin edilmesi karşılığında oluşturulmuştur. Bu çerçevede, Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan, Kule-2 ve Kule Çarşısı'na 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1. derece, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşısı üzerine 2. dereceden 185.000.000 TL 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 1. 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 Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine 19 Eylül 2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Satış işlemi sonrasında, Şirket'in ve NEF'in taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Söz konusu arsa ile ilgili kullanılan 180.000.000 TL kredinin 160.000.000 TL'si geri ödenmiş olup geri kalan kredi anapara tutarı 20.000.000 TL'dir. Bu kapsamda verilen ipoteklerde herhangi bir değişiklik yaşanmamıştır.

Şirket'in Tuzla arsası için sağlanan finansman kapsamında T. İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 250.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

⁽²⁾ 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 2017 tarihi itibarıyla %6,5'dir (31 Aralık 2016: %6,3).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	210.620.406	187.470.467
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	630.875.291	577.702.293
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	2.316.229.253	2.083.205.191
Toplam	3.157.724.950	2.848.377.951

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kullanılmamış izin karşılıkları	317.880	251.586
Toplam	317.880	251.586

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kıdem tazminatı karşılığı	1.773.027	1.224.737
Toplam	1.773.027	1.224.737

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 2017 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 4.732 TL (31 Aralık 2016: 4.297 TL) tavanına tabidir.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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 2017 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %11,50 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,21 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2016: yıllık %6,15 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %10,80 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,38 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalarda 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 2017 tarihi itibarıyla geçerli olan 4.732 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.224.737	973.127
Hizmet maliyeti	198.538	90.074
Faiz maliyeti	168.627	86.092
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(177.756)	--
Aktüeryal fark	358.881	75.444
Dönem sonu itibarıyla karşılık	1.773.027	1.224.737

16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İş avansları ⁽¹⁾	72.337.849	71.297.635
Gelecek aylara ait giderler	520.941	52.855
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 24) ⁽²⁾	2.472.998	2.716.668
Toplam	75.331.788	74.067.158

⁽¹⁾ Topkapı İstanbul projesi inşaat işleri için Sera Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'ye 4.567.157 TL avans verilmiştir (31 Aralık 2016: 11.431.622 TL).

Şirket, Kartal' da gerçekleştirilmekte olan Manzara Adalar Projesi'nin inşaat işleri için Ant Yapı A.Ş. firmasına 847.648 TL iş avansı vermiştir (31 Aralık 2016: 9.356.766 TL). Yine aynı proje için, arsanın eski maliki olan Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti.' ne hasılat paylaşım sözleşmesi kapsamında 62.881.313 TL hasılat payı avansı verilmiştir (31 Aralık 2016: 49.411.572 TL).

⁽²⁾ İlişkili taraflara olan gelecek aylara ait giderlerin tamamı peşin ödenmiş sigorta giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 2.716.668 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İş avansları (*)	2.358.403	--
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	1.882.140	--
Toplam	4.240.543	--
<i>Diğer dönen varlıklar</i>	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	3.425	26.205
Verilen depozito ve teminatlar	36.727	--
Toplam	40.152	26.205
<i>Diğer duran varlıklar</i>	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Devreden KDV (*)	110.088.475	103.298.551
Toplam	110.088.475	103.298.551
<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek vergi ve fonlar	3.094.233	2.131.536
Ödenecek SGK kesintileri	400.658	390.419
Toplam	3.494.891	2.521.955
<i>Ertelenmiş gelirler- kısa vadeli</i>	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Alınan sipariş avansları (*)	586.576.131	4.272.002
Gelecek aylara ait gelirler (**)	10.443.578	1.265.612
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	493.827	660.831
Toplam	597.513.536	6.198.445
<i>Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli</i>	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Alınan sipariş avansları (**)	140.667.466	574.110.310
Gelecek yıllara ait gelirler (***)	--	3.570.780
Toplam	140.667.466	577.681.090

(*) Cari dönemde söz konusu tutar Şirket'in Kartal Manzara Adalar Projesi ve Topkapı projesi kapsamında satış yaptığı 1. ve 2. etap konut sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

(**) Tutarın tamamı Topkapı İstanbul Projesi kapsamında satış yaptığı 3. ve 4. etap daire sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

(***) Tutarın önemli kısmı Kartal Manzara Adalar projemizde teslimi yapılmamış ancak faturası düzenlenmiş avans bedellerinden oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	44,11	403.081.752	44,08	374.659.401
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	64.952.938	7,11	60.421.337
Diğer	48,78	445.715.310	48,81	414.919.262
Toplam ödenmiş sermaye	100	913.750.000	100	850.000.000

Şirket'in sermayesi 913.750.000 TL'dir (31 Aralık 2016: 850.000.000). Hisselerin nama yazılı 1.305.357 TL (31 Aralık 2016: 1.214.286 TL) tutarı A grubu ve 912.444.643 TL (31 Aralık 2016: 848.785.714 TL) tutarı B grubudur. A grubu payların tamamına T. İş Bankası A.Ş. 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.

23 Mart 2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında, Şirket'in sermayesinin, mevcut 850.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin 2.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak suretiyle 2016 yılı kâr payından karşılanmak üzere 63.750.000 TL artırılarak 913.750.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. İlgili sermaye tutarı 10 Mayıs 2017 tarihinde tescil, 16 Mayıs 2017 tarihinde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2017 ve 2016 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 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır (31 Aralık 2016: 423.981 TL).

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Yasal yedekler	46.188.875	36.305.282
Toplam	46.188.875	36.305.282

Türk Ticaret Kanununa göre yasal yedek akçeler; birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya 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 2017	31 Aralık 2016
Geçmiş yıl kârları	1.872.724.737	1.589.596.928
Toplam	1.872.724.737	1.589.596.928

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Kâr dağıtımı

Şirketin 23 Mart 2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygun olarak hazırlanan 31 Aralık 2016 tarihli vergi beyannamesine baz olan kayıtlarında yer alan 155.171.857 TL tutarındaki net dönem kârı üzerinden 7.758.593 TL 1. tertip kanuni yedek akçe, 2.125.000 TL 2. Tertip kanuni yedek akçe ayrılmasına; dönem kârından karşılanmak üzere 63.750.000 TL tutarında bedelsiz; 63.750.000 TL tutarında nakit kâr payı dağıtılmasına karar verilmiştir.

Şirket'in 23 Mart 2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2016 yılı kârı aşağıda belirtildiği şekilde dağıtılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5 Ortaklara kâr payı	7.758.593 63.750.000
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2) Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan Geçmiş yıllar kârlarına aktarılan	2.125.000 63.750.000 283.127.809
Toplam	420.511.402

18. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	187.644.068	45.000.000
Kira gelirleri	178.897.669	176.911.800
Konut satış gelirleri	41.674.317	156.964.797
Üst hakkı gelirleri	18.274.776	14.933.996
Aidat ve hizmet gelirleri	1.061.872	916.575
Diğer gelirler	264.289	467.796
Toplam gayrimenkul gelirleri	427.816.991	395.194.964
Banka mevduatı faiz gelirleri	8.209.727	8.449.466
Menkul kıymet alım-satım kârı	3.620.655	877.144
Ters repo faiz gelirleri	11.145	11.284
Toplam borçlanma araçları gelirleri	11.841.527	9.337.894
Toplam hasılat	439.658.518	404.532.858

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	186.460.401	46.995.218
İşletme giderleri	35.051.239	17.553.295
Konut satış maliyetleri	30.913.903	137.410.941
Vergi resim ve harç giderleri	6.402.403	5.684.374
Sigorta giderleri	2.601.494	1.953.757
Diğer	394.434	131.208
Toplam	261.823.874	209.728.793

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

19. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Genel yönetim giderleri		
Personel ücret ve giderleri	10.611.655	9.120.562
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	5.375.365	5.650.574
Amortisman giderleri ve itfa payları	1.727.838	1.431.138
Şüpheli alacak karşılığı, net	1.251.360	560.761
Vergi, resim ve harç giderleri	179.407	177.997
Diğer	1.116.269	1.472.266
Toplam	20.261.894	18.413.298

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Pazarlama satış dağıtım giderleri		
Reklam ve tanıtım giderleri	11.203.849	13.352.986
Danışmanlık giderleri	1.987.958	2.304.508
Satış ofisi giderleri	1.371.619	1.555.692
Diğer	996.196	1.492.335
Toplam	15.559.622	18.705.521

20. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Personel ücret ve giderleri		
Genel yönetim giderleri	10.611.655	9.120.562
Toplam	10.611.655	9.120.562

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Amortisman giderleri ve itfa payları		
Genel yönetim giderleri	1.727.838	1.431.138
Toplam	1.727.838	1.431.138

21. Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	203.738.363	363.976.922
Kur farkı geliri	2.577.853	12.281.546
Diğer gelirler	1.380.440	665.613
Toplam	207.696.656	376.924.081

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kur farkı gideri	--	(11.470.876)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışı	(123.919.259)	(28.681.004)
Toplam	(123.919.259)	(40.151.880)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

22. Finansman gelirleri/giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Finansman giderleri		
Kur farkı gideri	(21.977.088)	(44.346.825)
Kredi faiz giderleri	(29.043.919)	(30.259.031)
Diğer faiz giderleri	(5.615)	(132)
Türev işlem zararı	(555)	(14.245)
Toplam	(51.027.177)	(74.620.233)
Finansman gelirleri		
Türev işlem kârı	3.829.974	--
Toplam	3.829.974	--

23. Pay başına kazanç

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Dönem başındaki hisse senedi adedi	85.000.000.000	74.600.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler	6.375.000.000	10.400.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	91.375.000.000	85.000.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi ⁽¹⁾	91.375.000.000	85.000.000.000
Net dönem kârı	179.956.837	420.511.402
Pay başına kazanç	0,0020	0,0049
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0020	0,0049

⁽¹⁾ Sermaye artışı içsel kaynaklardan gerçekleştirilmiş olup hisse adedindeki artış önceki dönem hisse başına kazanç hesaplamasında kullanılmıştır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerinde 91.375.000.000 adet hisseden 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 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:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
T. İş Bankası'ndaki bakiyeler		
Vadeli mevduat	59.381.733	124.178.302
Vadesiz mevduat	9.647.133	1.517.124
Ters repo işlemlerinden alacaklar	85.786	--
Diğer hazır değerler	209.350	69.949
Toplam	69.324.002	125.765.375

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 18.455.073 TL (31 Aralık 2016: 14.703.799 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

	31 Aralık 2017			
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	3.931	2.472.998	1.374.868	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	14.213
Anadolu Cam Eskişehir Sanayi AŞ	--	--	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	30	--
Cam Elyaf Sanayii AŞ	525	--	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	--	5.258
Çayırova Cam Sanayii A Ş	525	--	--	--
İş Faktoring A.Ş.	195	--	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	498.474	--	2.650.186	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	15.116	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	38.818	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	9.543	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	977.793	--	5.036.048	298.773
Madencilik Sanayii ve Ticaret AŞ	--	--	--	--
Mepa Merkezi Pazarlama AŞ	--	--	--	--
Paşabahçe Cam San. ve Tic. A.Ş.	--	--	--	37.659
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	18.462	--	--	7.913
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	--	11.788
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	--	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	4.441	--	--	563
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	--	2.296
Şişecam Enerji A.Ş.	88	--	7.935	1.785
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	--	3.711
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	766	1.137
T İş Bankası A.Ş.	--	--	--	14.041
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	22.445
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	96.327	--	--	72.245
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	597	--
Diğer	--	--	231.796	--
	1.600.761	2.472.998	9.365.703	493.827

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
**31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

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

	31 Aralık 2017	
	Finansal borçlanmalar	
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	154.258.179	484.995.840
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	28.700.640	41.250.185
	31 Aralık 2017	
	Finansal kiralama borçları	
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
İş Finansal Kiralama A.Ş.	696.316	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	31 Aralık 2016			
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	2.716.668	1.499.640	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	29.047	--	--	18.462
Anadolu Cam Eskişehir Sanayi AŞ	1.574	--	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	1.064	--	--	41.389
Cam Elyaf Sanayii AŞ	1.048	--	--	--
Camış Madencilik A.Ş.	10.220	--	--	6.830
Çayırova Cam Sanayii A Ş	525	--	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	--	3.356
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	--	--	1.701.858	11.787
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	4.759	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	33.898
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	7.709	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	--	--	1.836.509	323.519
Madencilik Sanayii ve Ticaret AŞ	525	--	--	--
Mepa Merkezi Pazarlama AŞ	525	--	--	--
Paşabahçe Cam San. ve Tic. A.Ş.	76.964	--	--	48.918
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	8.458	--	716	12.242
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	--	15.312
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	8.165	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	--	732
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	31.946	2.982
Şişecam Enerji A.Ş.	14.071	--	24.853	2.318
Şişecam Otomotiv A.Ş.	7.583	--	--	4.820
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	1.476
T İş Bankası A.Ş.	--	--	--	4.520
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	29.154
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	170.707	--	--	99.116
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	476	--
Diğer	--	--	153.834	--
	322.311	2.716.668	5.270.465	660.831

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
**31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

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

31 Aralık 2016		
Finansal borçlanmalar		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	103.666.106	513.874.749
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	30.257.122	30.676.844
31 Aralık 2016		
Finansal kiralama borçları		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
İş Finansal Kiralama A.Ş.	10.915.156	696.326

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket, T. İş Bankası A.Ş. ile türev işlemi gerçekleştirmiş olup, türev işleminden kaynaklanan 11 TL türev işlem reeskontu bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 566 TL). 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren dönemde kâr veya zarar tablosunda 555 TL değerinde türev işlem zararı (31 Aralık 2016: 14.245 TL değerinde türev işlem zararı) bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1 Ocak - 31 Aralık 2017					
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	<i>Alımlar ⁽¹⁾</i>	<i>Alınan faizler</i>	<i>Kira geliri</i>	<i>Diğer gelirler</i>	<i>Diğer giderler</i>
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	4.697.393	--	--	--	--
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	--	--	1.140.440	23.200	167.620
Anadolu Cam Eskişehir Sanayi AŞ	--	--	3.557	--	--
Anadolu Cam Yenişehir Sanayi AŞ	--	--	3.557	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	226.069	--	4.459.401	44.861	--
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	--	--
Cam Elyaf Sanayii AŞ	--	--	5.335	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	421.575	8.583	62.011
Camiş Elektrik Üretim AŞ	--	--	5.335	--	--
Çayırova Cam Sanayii A Ş	--	--	5.335	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	4.400	--	4.400
İş Finansal Kiralama A.Ş.	970.792	--	9.242	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	476.498	3.356	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	21.196.063	--	2.041.168	12.319	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	410.860	--	21.459	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	21.826	--	51.805
İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	--	--	69.000.000	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	112.500	--	3.841.764	33.898	1.930
Madencilik Sanayii ve Ticaret AŞ	--	--	5.335	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	12.068	--	--
Mepa Merkezi Pazarlama AŞ	--	--	4.001	--	--
Paşabahçe Cam San. ve Tic. A.Ş.	--	--	3.019.406	61.471	444.135
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	6.307	--	1.463.473	12.917	305.898
Soda Sanayi A.Ş.	--	--	945.127	19.241	139.022
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	9.599	--	4.380.105	--	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	45.163	919	6.643
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	184.050	3.747	--
Şişecam Enerji A.Ş.	86.519	--	143.095	2.913	21.048
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	--	--	4.446	--	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	297.505	6.057	43.761
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	91.135	1.855	--
T. Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	6.106.490	123.197	852.020
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	--	--	1.799.533	36.636	264.699
Trakya Polatlı Cam Sanayii AS	--	--	5.335	--	--
Trakya Yenişehir Cam Sanayii AŞ	--	--	5.335	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	8.220.872	72.908.603	2.645	134.660
	27.716.102	8.220.872	103.881.101	69.397.815	2.499.651

⁽¹⁾ 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2016				
	Alımlar ⁽¹⁾	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	4.587.613	--	--	--	--
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	--	--	1.912.439	34.296	--
Anadolu Cam Eskişehir Sanayi AŞ	--	--	1.334	--	--
Anadolu Cam Yenişehir Sanayi AŞ	--	--	1.334	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	180.481	--	4.150.839	58.607	--
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	--	--
Cam Elyaf Sanayii AŞ	--	--	1.334	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	647.911	11.666	--
Camiş Elektrik Üretim AŞ	--	--	1.334	--	--
Çayırova Cam Sanayii A Ş	--	--	1.334	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	2.239.263	--	20.990	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	445.885	4.752	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	4.463.109	--	1.728.646	151.735	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	12.245	--	17.915	--	96.466
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	49.347	--	3.592
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	4.517.238	48.000	--
Madencilik Sanayii ve Ticaret AŞ	--	--	1.334	--	--
Mepa Merkezi Pazarlama AŞ	--	--	1.334	--	--
Paşabahçe Cam San. ve Tic. A.Ş.	--	--	4.672.275	83.927	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	7.540	--	931.669	6.206	48.560
Soda Sanayi A.Ş.	--	--	1.511.197	27.153	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	4.009.800	--	31.991
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	11.291	244	--
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	27.073	--	428.024	5.957	--
Şişecam Enerji A.Ş.	102.409	--	117.151	2.171	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	74.376	1.607	--
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	199.690	3.078	--
T. Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	8.964.039	136.779	--
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	--	--	2.619.952	47.249	--
Trakya Polatlı Cam Sanayii AS	--	--	1.334	--	--
Trakya Yenişehir Cam Sanayii AŞ	--	--	1.334	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	8.460.750	72.698.324	3.509	14.033
	11.619.733	8.460.750	109.741.004	626.936	194.642

⁽¹⁾ 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 213.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY31915 ISIN kodlu tahvilin 27.211.000 TL tutarındaki kısmı, 100.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY61912 ISIN kodlu tahvilin 6.000.000 TL tutarındaki kısmı ilişkili taraflarda bulunmakta olup kırılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2017	
	TRSISGY31915	TRSISGY61912
İlişkili taraflarla olan işlemler		
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	15.004.748	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.001.583	2.500.791
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.671.845	--
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	4.501.424	3.501.108
	27.179.600	6.001.899

	1 Ocak-31 Aralık 2016	
	TRSISGY31915	TRSISGY61912
İlişkili taraflarla olan işlemler		
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	15.000.000	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.000.000	2.500.000
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.711.000	--
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	4.500.000	3.500.000
	27.211.000	6.000.000

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 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	5.012.527	4.705.887
Kıdem tazminatı karşılığı	538.465	454.561
	5.550.992	5.160.448

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 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 kalınan kredi riskleri

	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer (**)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2017							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) ^(*)	1.600.761	45.842.088	--	1.078.243	69.028.866	3.865.901	14.088.726
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı ^(**)	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.600.761	45.842.088	--	1.078.243	69.028.866	3.865.901	14.088.726
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	1.463.781	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri							
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	2.567.269	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(2.567.269)	--	--	--	--	--
- 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 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						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer (**)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2016							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (†)	322.311	28.447.990	--	1.211.817	125.695.426	566	1.566.638
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (††)	--	749.404	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	322.311	23.151.179	--	1.211.817	125.695.426	566	1.566.638
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	5.296.811	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	1.315.908	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(1.315.908)	--	--	--	--	--
- 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 tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017	Alacaklar		Toplam
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	824.711	--	824.711
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	382.407	--	382.407
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	244.067	--	244.067
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	12.596	--	12.596
Toplam vadesi geçen alacaklar	1.463.781	--	1.463.781
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	1.177.822	--	1.177.822

31 Aralık 2016	Alacaklar		Toplam
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	2.711.580	--	2.711.580
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.309.686	--	1.309.686
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	1.251.428	--	1.251.428
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	24.117	--	24.117
Toplam vadesi geçen alacaklar	5.296.811	--	5.296.811
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	4.209.872	--	4.209.872

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 2017		31 Aralık 2016	
	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Garantörlük	--	--	2.239.730	2.239.730
Teminat mektupları	960.940	960.940	1.784.706	1.784.706
Nakit depozitolar	103.399	103.399	184.766	184.766
Senet	111.961	111.961	580	580
Blokaj mektupları	1.522	1.522	90	90
	1.177.822	1.177.822	4.209.872	4.209.872

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 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 2017

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	1.185.482.549	1.414.452.979	85.726.140	190.850.660	1.104.594.708	33.281.471
Ticari borçlar	53.537.218	53.537.218	53.537.218	--	--	--
Diğer borçlar	44.979.614	44.979.614	--	44.979.614	--	--
Toplam yükümlülük	1.283.999.381	1.512.969.811	139.263.358	235.830.274	1.104.594.708	33.281.471

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	3.865.901	--	--	--	--	--
Toplam	3.865.901					

31 Aralık 2016

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	1.054.660.588	1.207.004.581	11.735.938	152.475.698	976.155.033	66.637.912
Ticari borçlar	34.198.753	34.198.753	34.198.753	--	--	--
Diğer borçlar	36.612.898	36.612.898	--	622.898	35.990.000	--
Toplam yükümlülük	1.125.472.239	1.277.816.232	45.934.691	153.098.596	1.012.145.033	66.637.912

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	566	--	--	--	--	--
Toplam	566					

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 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 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro	GBP
31 Aralık 2017	3,7719	4,5155	5,0803
31 Aralık 2016	3,5192	3,7099	4,3189

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 2017	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	24.683.762	6.057.501	406.483
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	132.040	35.006	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	24.815.802	6.092.507	406.483
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	24.815.802	6.092.507	406.483
10. Ticari Borçlar	2.448.207	25.100	521.212
11. Finansal Yükümlülükler	47.084.378	9.577.324	2.427.122
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	2.093.642	455.055	83.539
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	51.626.228	10.057.479	3.031.873
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	188.307.531	44.117.648	4.850.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	188.307.531	44.117.648	4.850.000
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	239.933.759	54.175.127	7.881.873
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	(215.117.957)	(48.082.620)	(7.475.390)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(213.156.355)	(47.662.571)	(7.391.852)
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	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2016

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	51.421.550	14.608.217	3.319
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	285.492	81.124	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	51.707.042	14.689.341	3.319
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	51.707.042	14.689.341	3.319
10. Ticari Borçlar	23.820	6.769	--
11. Finansal Yükümlülükler	43.005.271	9.661.788	2.426.886
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	759.837	110.493	100.000
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	43.788.928	9.779.050	2.526.886
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	213.300.111	52.941.177	7.275.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	6.573.624	853.275	962.500
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	219.873.735	53.794.452	8.237.500
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	263.662.663	63.573.502	10.764.386
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	(211.955.623)	(48.884.161)	(10.761.067)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(204.907.654)	(48.001.517)	(9.698.567)
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	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 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 2017		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(17.977.845)	17.977.845
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(17.977.845)	17.977.845
<u>Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık/yükümlülüğü	(3.337.790)	3.337.790
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.337.790)	3.337.790
31 Aralık 2016		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(16.892.694)	16.892.694
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(16.892.694)	16.892.694
<u>Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık/yükümlülüğü	(3.598.071)	3.598.071
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.598.071)	3.598.071

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 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 yatırım fonları fiyat değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kâr/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre faizlerde ve fiyatlarda %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem kâr/zararında 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 496.413 TL azalış veya artış oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 692.063 TL azalış veya artış oluşmaktadır).

Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr/Zarara Yansıtılan Varlıklar	--	--
Finansal Varlıklar		
Bankalardaki vadeli mevduat	59.381.733	124.178.302
Ters repo sözleşmelerinden alacaklar	85.786	--
Finansal Yükümlülükler	547.257.424	396.278.593
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Yatırım fonları	13.793.590	1.496.689
Finansal Yükümlülükler	638.225.125	658.381.995

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in hisse senedi bulunmamasından dolayı hisse senedi fiyat riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Yoktur).

26. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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 fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Sabit faizli finansal borçların tahmini gerçeğe uygun değeri, cari piyasa faiz oranları kullanılarak iskonto edilmiş nakit akışlarının bulunmasıyla hesaplanmıştır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kayıtlı değeri 546.561.108 TL olan sabit faizli kredilerin gerçeğe uygun değeri 546.561.108 TL'dir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2017	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kâr/ zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	69.324.002	13.793.590	--	83.117.592	5
Ticari alacaklar	62.067.357	--	--	62.067.357	8
İlişkili taraflardan alacaklar	1.600.761	--	--	1.600.761	24
Diğer finansal varlıklar	1.078.243	--	--	1.078.243	9
Türev Araçlar	--	3.865.901	--	3.865.901	6
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Finansal borçlar	--	--	512.350.715	512.350.715	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	673.131.834	673.131.834	7
Ticari borçlar	--	--	44.171.515	44.171.515	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	9.365.703	9.365.703	24
Diğer borçlar	--	--	44.979.614	44.979.614	9
31 Aralık 2016					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	125.765.375	1.496.689	--	127.262.064	5
Ticari alacaklar	28.447.990	--	--	28.447.990	8
İlişkili taraflardan alacaklar	322.311	--	--	322.311	24
Diğer finansal varlıklar	1.211.817	--	--	1.211.817	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Finansal borçlar	--	--	425.508.251	425.508.251	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	629.152.337	629.152.337	7
Ticari borçlar	--	--	28.928.288	28.928.288	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	5.270.465	5.270.465	24
Diğer borçlar	--	--	36.612.898	36.612.898	9

Varlıkların ve Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değeri

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: 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: Varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Raporlama dönemi sonu itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi

Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar	31 Aralık 2017	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.834.870.889	--	3.834.870.889	--
Maddi duran varlıklar	31.005.753	--	31.005.753	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	13.793.590	13.793.590	--	--
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	3.865.901	--	3.865.901	--
	3.883.536.133	13.793.590	3.869.742.543	--

Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar	31 Aralık 2016	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.714.668.994	--	3.714.668.994	--
Maddi duran varlıklar	28.559.331	--	28.559.331	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	1.496.689	1.496.689	--	--
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	566	--	566	--
	3.744.725.580	1.496.689	3.743.228.891	--

27. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, 26 Ocak 2018 tarihinde 179 gün vadeli, 50.000.000 TL tutarında finansman bonusu ihraç etmiştir. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla nitelikli yatırımcılara satışı gerçekleştirilen bononun vadesi 24 Temmuz 2018'dir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 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 2017	31 Aralık 2016
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	83.117.592	156.032.365
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	4.936.135.877	4.521.787.358
C İştirakler ⁽¹⁾	III-48.1. Md. 24/(b)	2.527.108	1.563.593
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		290.166.679	207.636.878
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3/(k)	5.311.947.256	4.887.020.194
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.184.786.233	1.043.049.106
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	3.604.088	12.324.486
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	696.316	11.611.482
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.280.576.987	3.161.345.656
Diğer kaynaklar		842.283.632	658.689.464
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(k)	5.311.947.256	4.887.020.194
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24/(b)	--	--
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	69.028.866	125.695.426
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	47.577.917	43.650.487
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	2.527.108	1.563.593
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	18.455.073	14.703.799
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md. 22/(l)	--	--

⁽¹⁾ Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmecisi şirket kapsamındadır. Şirket ilişkitedeki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016	Asgari/ Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	%0	%0	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(a), (b)	%93	%93	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	%2	%3	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	%0	%0	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	%1	%1	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%37	%34	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22/(e)	%1	%3	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md. 22/(I)	%0	%0	Azami %10

Ek: Ekpertiz Raporları Özetleri

Değerleme Konusu	İş Kuleleri Kule-2, Kule-3, Çarşı, Otopark
Talep Tarihi ve Sayısı	23.10.2017-005
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2017 2017/İŞGYO/005
Değerleme Tarihi	20.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı mahallesi,81 pafta, 1420 ada,1 parsel 25.909 m2 alanda kayıtlı kargir iş merkezi
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 900.305.000 TL / KDV DAHİL 1.062.359.900 TL
Sigorta Değeri(TL)	68.850.300 TL

Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi ve Sayısı	23.10.2017-002
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2017 2017/İŞGYO/002
Değerleme Tarihi	18.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287 m2 arsa ve beto-narme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 135.420.000 TL / KDV DAHİL 159.795.600 TL
Sigorta Değeri(TL)	41.322.150 TL

Değerleme Konusu	Maslak Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2017-014
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2017 003-2017/8144
Değerleme Tarihi	18.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa mahallesi, 2 pafta,10 parsel, 10 ada 4.469,5 m2 alanda kayıtlı kargir İşhanı
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 107.635.000 TL / KDV DAHİL 127.009.300 TL
Sigorta Değeri(TL)	17.735.000 TL

Değerleme Konusu	Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2016-013
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2017 2017/8140
Değerleme Tarihi	18.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Altındağ ilçesi, Fevzipaşa mahallesi, 796 Ada, 5 Parsel 1.362 m2 alanda kayıtlı kargir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 47.755.000 TL / KDV DAHİL 56.350.900 TL
Sigorta Değeri(TL)	14.775.000 TL

Değerleme Konusu	Kapadokya Lodge Otel
Talep Tarihi ve Sayısı	20.10.2017
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2017 ISGY-1710005
Değerleme Tarihi	23.11.2017-20.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Nevşehir ili, Mekez İlçesi, Uçhisar Köyü, Nar Deresi Mevkii, tapunun 30.K.1B Pafta, 122 Ada, 2 ve 3 parselde kayıtlı 40.236 m2 arsa ve üzerinde yer alan otel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 25.388.000 TL / KDV DAHİL 29.957.840TL
Sigorta Değeri(TL)	18.614.242 TL

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	23.10.2017-006
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2017 2017/İŞGYO/006
Değerleme Tarihi	20.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m2 alanda kayıtlı , ½ hissesi şirketimize ait bulunan kargir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 510.090.000 TL / KDV DAHİL 601.906.200 TL
Sigorta Değeri(TL)	28.285.858 TL

Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	23.10.2017-003
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2017 2017/İŞGYO/003
Değerleme Tarihi	19.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:28 adresinde bulunan ve tapununun 2 pafta, 119 ada, 24 parselde kayıtlı 1.166,33 m2 arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 13.030.000 TL / KDV DAHİL 15.375.400 TL
Sigorta Değeri(TL)	3.066.714 TL

Değerleme Konusu	Esenyurt(Marmarapark) - 110 nolu parsel
Talep Tarihi ve Sayısı	23.10.2017-008
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2017 2017/İŞGYO/008
Değerleme Tarihi	20.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yakuplu Mahallesi 24d-4b Pafta, 21 Ada, 110 Parselde kayıtlı, yüzölçümleri toplamı 62.343,69 m2 olan arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 162.020.000 TL / KDV DAHİL 191.193.600 TL

Değerleme Konusu	Çınarlı Bahçe Tuzla Ticari Alanları
Talep Tarihi ve Sayısı	20.10.2017
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2017 ISGY-1710002
Değerleme Tarihi	04.12.2017-22.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı 40.983,24 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 2.600.000 TL / KDV DAHİL 3.068.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	298.420 TL

Değerleme Konusu	TUTOM
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2017-010
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	21.12.2017 003-2017/8142
Değerleme Tarihi	15.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 1 Parselde kayıtlı 44.395,35 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 941.345.000 TL / KDV DAHİL 1.110.787.100 TL
Sigorta Değeri(TL)	498.560.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Karma
Talep Tarihi ve Sayısı	1.12.2017-011
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	21.12.2017 003-2017/8143
Değerleme Tarihi	15.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 2 Parselde kayıtlı 21.305,29 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 270.382.000 TL / KDV DAHİL 319.050.760 TL
Sigorta Değeri(TL)	200.510.000 TL

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2017-017
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2017 003-2017/8145
Değerleme Tarihi	25.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 329.697.000 TL / KDV DAHİL 384.625.690 TL
Sigorta Değeri(TL)	114.660.000 TL

Değerleme Konusu	Ofis Lamartine
Talep Tarihi ve Sayısı	20.10.2017
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2017 ISGY/1710006
Değerleme Tarihi	15.11.2017-22.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 Pafta, 408 Ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 50.543.000 TL / KDV DAHİL 59.640.740 TL
Sigorta Değeri(TL)	6.515.850 TL

Değerleme Konusu	Üsküdar Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	23.10.2017-004
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2017 2017/İŞGYO/004
Değerleme Tarihi	19.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, Tunuslu Mahmutpaşa Sokağı, 725 ada, 18 nolu parselde kayıtlı 32.081 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 43.310.000 TL / KDV DAHİL 51.105.800 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Kartal Manzara Adalar Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2017-016
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2017 003-2017/8141
Değerleme Tarihi	21.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parsellerde kayıtlı 36.724,88 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 711.150.000 TL / KDV DAHİL 764.400.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Levent Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	20.10.2017
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2017 ISGY-1710001
Değerleme Tarihi	11.12.2017-20.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parselde kayıtlı ve Rumelihisarı mahallesi, 916 ada, 629, 630, 631 parselde kayıtlı 7.613 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 4.267.916 TL / KDV DAHİL 5.036.141 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	20.10.2017
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2017 ISGY-1710004
Değerleme Tarihi	04.12.2017-20.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 9 parsel numaralı arsa 4.797,45 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 191.917.000 TL / KDV DAHİL 226.462.060 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	İn İstanbul Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	20.10.2017
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2017 ISGY-1710003
Değerleme Tarihi	23.10.2017-27.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi Mahallesi,490-491 Pafta, 2905 Ada arsa vasıflı 80.239,89 m2 yüzölçümlü 17 nolu parsel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 511.500.500 TL / KDV DAHİL 603.570.590 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Tuzla Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	1.12.2017-009
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	21.12.2017 003-2017/8147
Değerleme Tarihi	15.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi,53.459,93 m2 yüzölçümlü 6408 no'lu parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 168.085.000 TL / KDV DAHİL 198.340.300 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Kartal 395-400 no'lu parseller
Talep Tarihi ve Sayısı	01.12.2017-015
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2017 003-2017/8146
Değerleme Tarihi	21.12.2017
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi,2274 ada içerisindeki arsa vasıflı 170 m2 yüzölçümlü 400 no'lu parsel ile 10050 ada içerisindeki arsa vasıflı 1.204,05 m2 yüzölçümlü 395 no'lu parsel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 5.550.000 TL / KDV DAHİL 6.549.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	Yapılaşma olmadığı için belirtilmemiştir.

İletişim

İş Kuleleri Kule-2 Kat: 10-11
Levent 34330 İstanbul
Tel: (850) 724 23 50
Faks: (212) 325 23 80
E-posta: info@isgyo.com.tr

