



DOĞRU ZAMAN DOĞRU KONUM DOĞRU PROJE





İçindekiler

- 1 Kısaca İş GYO
- 1 Vizyon, Misyon ve Hedefler
- 2 Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 4 Olağan Genel Kurul Gündemi
- 5 Genel Kurul Toplantısı ve Katılım
- 6 Başlıca Finansal Göstergeler
- 8 Hisse Senedi Performansı
- 9 İş GYO'nun Tarihinden Satırbaşıları
- 10 Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı
- 14 Genel Müdür'ün Mesajı
- 18 Yönetim Kurulu
- 22 Üst Yönetim
- 26 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları
- 27 Danışmanlık, Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar
- 28 2013 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri
- 32 Yatırımcı İlişkileri Birimi Faaliyetleri
- 34 Denetim Grubu Faaliyetleri
- 34 Risk Yönetimi
- 36 İnsan Kaynakları
- 38 Kurumsal Sosyal Sorumluluk
- 39 Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar
- 40 Yıl İçerisinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri
- 42 Portföy Bilgileri
- 77 Yıllık Faaliyet Raporuna Dair Bağımsız Denetçi Raporu
- 78 Kar Dağıtım Politikası
- 79 Kar Dağıtım Tablosu
- 80 Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu
- 96 Bağımsız Denetim Raporu

Sayfa 8

milyon TL
2.415

Toplam Portföy Değeri

Toplam portföy değeri
2013 yılında %19,4
oranında artış göstermiştir.

Sayfa 10



Yüksek kârlılık ilkesiyle ve hissedarları için yarattığı değeri sürekli kılmak hedefi doğrultusunda faaliyet gösteren İş GYO, nitelikli projeleri hayata geçirerek dengeli portföyüyle düzenli gelir akışını sağlamaya odaklıdır.

Sayfa 14



Sektörümüzün lider şirketlerinden biri olarak, önümüzdeki dönemde de yetkin ekibimiz, iş ortaklarımız ve İş Bankası Grubu'nun değerleriyle desteklenmiş kurum kimliğimizle, ses getiren projelere imza atacağız.



Doğru Zaman, Doğru Konum, Doğru Proje
Nitelikli portföyünden sağladığı sürdürülebilir kira gelirleri, güçlü özkaynakları ve fonlama imkanlarıyla yeni yatırımlarını kesintisiz hayata geçiren İş GYO, büyüme ivmesini artırarak sektördeki konumunu ileri taşımayı hedeflemektedir.



Kısaca İş GYO

Güçlü portföyü ve mali yapısıyla sektörünün önde gelen şirketlerinden biri olan İş GYO, çeşitlendirilmiş ve dengeli portföy yapısıyla yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sağlama hedefine odaklıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (İş GYO), güçlü portföyü ve mali yapısıyla sektörünün önde gelen şirketlerinden biridir.

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

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Künyesi

Kuruluş Tarihi	6 Ağustos 1999
Çıkarılmış Sermayesi	630.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	2.000.000.000 TL
Halka Arz Tarihi ve Halka Arz Fiyatı	1-3 Aralık 1999/1,4 TL
Şirket Merkezi	İstanbul
Ticaret Sicil No	402908
Ticaret Sicil Memurluğu	İstanbul
BIST İşlem Kodu	ISGYO



Vizyon, Misyon ve Hedefler

Vizyon

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

Misyon

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

Hedefler

Hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandırmak için değer artıran fırsatları yakından izlemek.

Sektördeki öncü ve lider konumunu koruyup güçlendirmek.



Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Sermaye Yapısı

Şirket'in 630.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %42'si Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye aittir. Şirketimizin yönetim kontrolüne sahip ortağı T. İş Bankası A.Ş. olup, yönetim kontrolüne sahip ortağımızın sermaye yapısında %5'ten yüksek paya sahip gerçek kişi pay sahibi bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu'nun 15.04.2013 tarihli kararı doğrultusunda, Şirket çıkarılmış sermayesinin, 2.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak ve 2012 yılı kar payından karşılanmak üzere 30.000.000 TL artırılarak 630.000.000 TL'ye yükseltilmesi kapsamında ihraç edilen paylar Kurul kaydına alınmış ve ihraç edilen paylara ilişkin hak kullanım süreci 17.05.2013 tarihinde tamamlanmıştır. Sermaye artırımı sürecinin tamamlanmasını takiben, Ana Sözleşmemizin, sermaye artırımı sonrası çıkarılmış sermayemizi gösteren "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7. maddesinin yeni şekli Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmıştır. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 07.06.2013 tarihinde tescil edilen yeni sermaye, 13.06.2013 tarihinde 8341 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Dönem içerisinde bedelli sermaye artırımı yapılmamıştır.

İş GYO'nun fiili dolaşımda sayılan paylarının şirket sermayesine oranı %49'dur. Fiili dolaşımdaki payların, yaklaşık %41'i yabancı yatırımcıların elinde olup, bu oran şirket sermayesinin yaklaşık %20'sine karşılık gelmektedir.

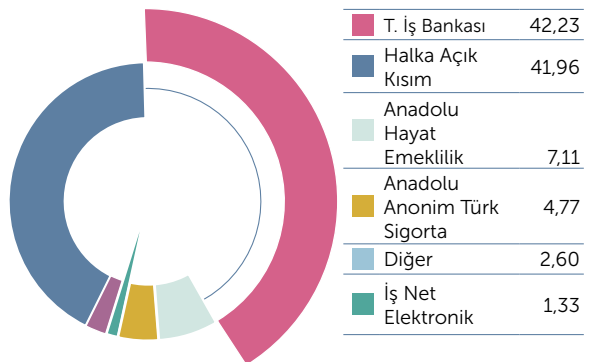
Yeni SPK düzenlemesi ve TTK kapsamında Şirketler, payların geri alımı için hazırladıkları ve kamuya açıkladıkları geri alım programı kapsamında kendi paylarını iktisap edebilmektedir. İş GYO, 2013 faaliyet yılı içerisinde kendi paylarını iktisap etmeye ilişkin herhangi bir geri alım programı açıklamamış ve geri alım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

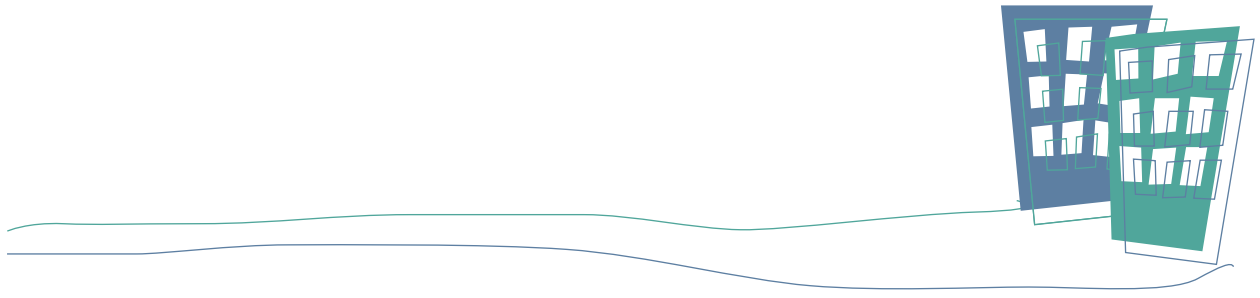
Şirket çıkarılmış sermayesi 630.000.000 adet paydan oluşmakta olup, payların 900.000 TL'lik bölümü A Grubu, 629.100.000 TL'lik bölümü ise B Grubudur. A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

	TL
T. İş Bankası A.Ş.	266.080.192
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	44.782.874
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	30.068.312
İş Net Elektronik Hizm. A.Ş.	8.351.594
Diğer	16.358.784
Halka Açık Kısım	264.358.244
Toplam	630.000.000

Ortaklık Yapısı (%)





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 esas sözleşmesinde, oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

Ortaklık Yapısı

Şirket'in 630.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %42'si Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye ait olup, yıl içerisinde ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır. 31.12.2013 tarihli MKK verilerine göre sermayenin %49'u fiili dolaşımda bulunmaktadır.

MKK'nın 31.12.2013 tarihli raporuna göre, Şirket'in fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 309 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %49'dur. Aynı tarihli takas verilerine göre, fiili dolaşımdaki payların, yaklaşık %41^(*)'i yabancı yatırımcıların elinde olup (31.12.2012; %45), bu oran Şirket sermayesinin yaklaşık %20'sine karşılık gelmektedir.

Piyasalarda yıl içerisinde gerçekleşen yabancı alım-satımlarına paralel olarak, Şirket'in yabancı payı yılın ikinci çeyreğinde düşüş göstermiş, üçüncü çeyrekte toparlanmaya başlamış ve son çeyrekte ise tekrar yükselişe geçmiştir.

Sermaye

milyon TL

630

Çıkarılmış sermayemizin %49'u fiili dolaşımdadır.

İştirakler

Şirket'in "Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama" ve "Nest in Globe" olmak üzere 2 tane iştiraki bulunmakta olup, İş GYO her iki şirkette de sermayenin %50'sine sahiptir.

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd.

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

Nest in Globe

Nest in Globe, 7 Temmuz 2011 tarihinde İş GYO ve Kayı Holding'in %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu, Hollanda ve yurt dışında ticari gayrimenkul ve otel geliştirmek, inşa etmek, yönetmek ve bu yapılardan istifade etmektir. Ayrıca, belirtilen konularla ilgili ihalelere katılma ve teklif verme, danışmanlık ve yönetim hizmetinde bulunma şirketin faaliyet konusu içindedir.

^(*) Yabancı payının hesaplanmasında üç büyük aracı kurumun saklama bakiyeleri dikkate alınmıştır.



Olağan Genel Kurul Gündemi

1. Açılış, Başkanlık Divanı'nın oluşturulması,
2. Toplantı tutanaklarının imzalanması için Divan'a yetki verilmesi,
3. 2013 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ile Denetçi Raporunun okunması ve müzakeresi,
4. 2013 yılına ilişkin finansal tabloların okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
5. Şirket Kâr Dağıtım Politikasında yapılan değişikliğin ortakların onayına sunulması ve 2013 yılı faaliyet kârının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
6. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2013 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi,
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. 2013 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında ortaklara bilgi verilmesi ve 2014 yılında yapılacak bağışlara ilişkin sınırın belirlenmesi,
12. Dilek ve öneriler.



Genel Kurul Toplantısı ve Katılım

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

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

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

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

Genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Pay sahipleri kendilerini genel kurullarda Türk Ticaret Kanununun ilgili madde hükümlerine göre temsil ettirebilirler. Sermaye Piyasası Kanunu'nun 30. maddesi hükmü saklıdır.

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

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

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

Genel Kurulda oy kullanılması hususunda Sermaye Piyasası Kurulu ve Türk Ticaret Kanunu düzenlemelerine uyulur. Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

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

Toplantıda görüşülen konulara ilişkin oylar, el kaldırmak suretiyle veya oyların kullanım ve sayımını kolaylaştıracı bir takım elektronik cihazların aracılığıyla kullanılabilir. Oy kullanma usulü, toplantı başlamadan önce toplantı başkanı tarafından belirlenir. El kaldırmayanlar "ret" oyu vermiş sayılır ve bu oylar değerlendirmede ilgili kararın aleyhinde verilmiş kabul edilir.

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

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

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



Başlıca Finansal Göstergeler

2013 yılındaki başarılı performansı neticesinde İş GYO'nun aktif toplamı %20, satış gelirleri %215, net kârı ise %77,6 oranında artmıştır.

Bilanço Kalemleri

milyon TL	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Dönen Varlıklar	132,0	237,5	233,0
Duran Varlıklar	1.027,0	1.152,2	1.435,7
Aktif Toplamı	1.159,0	1.389,7	1.668,7
Kısa Vadeli Yükümlülükler	14,8	105,2	162,0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	109,7	214,6	350,6
Özkaynak	1.034,5	1.069,9	1.156,1
Net Dönem Kârı	67,0	65,4	116,2

Finansal Göstergeler

milyon TL	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Hasılat	108,9	117,7	371,2
Satışların Maliyeti	27,5	38,3	225,1
Brüt Kâr/Zarar	81,4	79,4	146,1
Aktif Kârlılığı	5,8%	4,7%	%7,0
Özkaynak Kârlılığı	6,5%	6,1%	%10,0

Mali Yapı

milyon TL	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Yabancı Kaynaklar	124,5	319,8	512,6
Özkaynaklar	1.034,5	1.069,9	1.156,1
Finansal Borçlar	53,3	135,6	350,6
Özkaynak Oranı (%)	89	77	69
Toplam Borç/Özkaynaklar (%)	12	30	44
Finansal Kaldıraç Oranı (%)	11	23	31
Finansal Borçlar/Aktif Toplamı (%)	5	10	21
Finansal Borç/Özkaynaklar (%)	5	13	30

Toplam Portföy Değeri

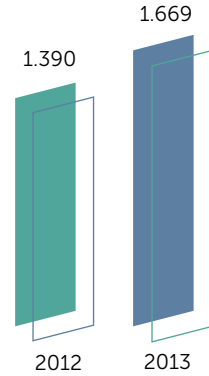
milyon TL

2.415

Toplam portföy değeri 2013 yılında %19,4 oranında artış göstermiştir.

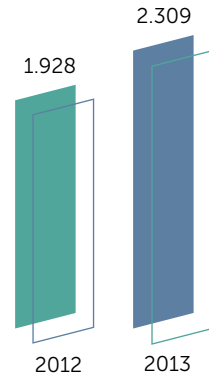
Toplam Aktif Büyüklüğü

milyon TL



Gayrimenkul Portföyü

milyon TL



Özet Değerlendirme

- Cari dönemde Şirketin aktif toplamı %20 artarak 1.668.720.437 TL'ye ulaşmıştır.
- 2013 yılı satış gelirlerinde ise bir önceki döneme göre yaklaşık %215'lik bir artış söz konusudur. Cari dönemde kira gelirleri önceki döneme göre yaklaşık %7'lik bir artış gösterirken, satış gelirlerimiz Çınarlı Bahçe satışları ile otel satışlarımız nedeniyle yükselmiştir.
- Yatırımların finansmanında her türlü finansman olanakları araştırılmakta ve borçlanmanın gerçekleştirileceği dönemde en avantajlı görülen

borçlanma aracı ve yapısı tercih edilmektedir. Bu kapsamda yabancı kaynaklarda bir miktar artış yaşanırken özkaynak oranında da buna bağlı bir azalış görülmektedir.

- Şirketin devam etmekte olan projeleri nedeniyle alınan sipariş avansları, toplam yabancı kaynakların yaklaşık %18'ini oluşturmaktadır.
- Cari dönemde Şirketin varlıklarının %21'i finansal borçla finanse edilmiş olup, ilave borçlanma ihtiyacı bulunması halinde yabancı kaynakla finansman sağlanmasının önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

GYO Sektörü

Piyasa Değeri Dağılımı

	milyon TL	% Payı
İş GYO	882	5
Diğer GYO'lar	17.237	95
Sektör Toplamı	18.119	100

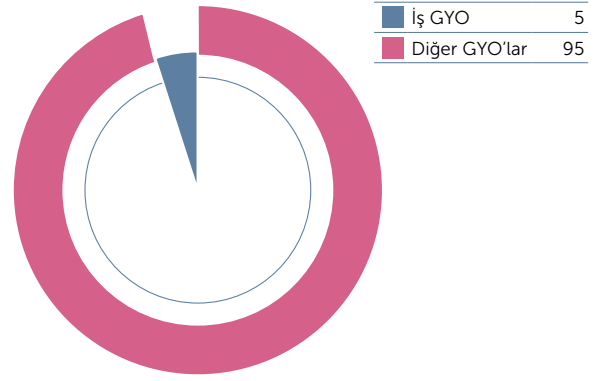
Portföy Dağılımı

%	31.12.2013
Ofis	35
Projeler	33
Alışveriş Merkezi ve Hipermarket	25
Arsa	1
Konut	1
Otel	1
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	4
Toplam	100

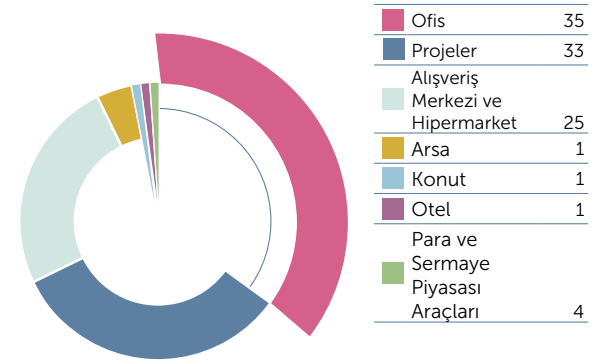
Portföy gelişimi

milyon TL	2009	2010	2011	2012	2013
Gayrimenkul Portföyü	1.165	1.419	1.629	1.928	2.309
Toplam Portföy Değeri	1.296	1.504	1.740	2.022	2.415
Toplam Aktif Büyüklüğü	1.012	1.096	1.161	1.392	1.669

Piyasa Değeri Dağılımı (%)



Portföy Dağılımı (%)



Portföy

İş GYO'nun toplam portföy değeri 2013 yılında bir önceki yıla göre %19,4 oranında artarak 2.415 milyon TL'ye ulaşmıştır.

milyon TL
2.415



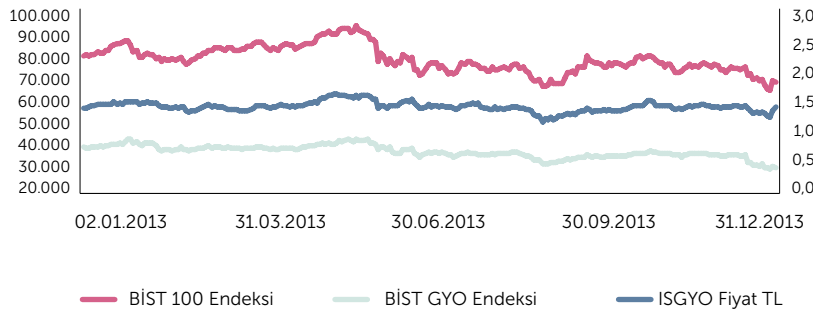
Hisse Senedi Performansı

Hisse Senedi Performansı

	31.12.09	31.12.10	31.12.11	31.12.12	31.12.13
Piyasa Değeri (milyon TL)	742,5	792	600	900	882
Piyasa Payı (%)	26	7	6	6	5
Pay Başına Kâr (TL)	0,13	0,14	0,11	0,11	0,18
F/K Oranı	12,3	13,0	9,0	13,6	7,6
F/DD	0,78	0,80	0,58	0,84	0,77

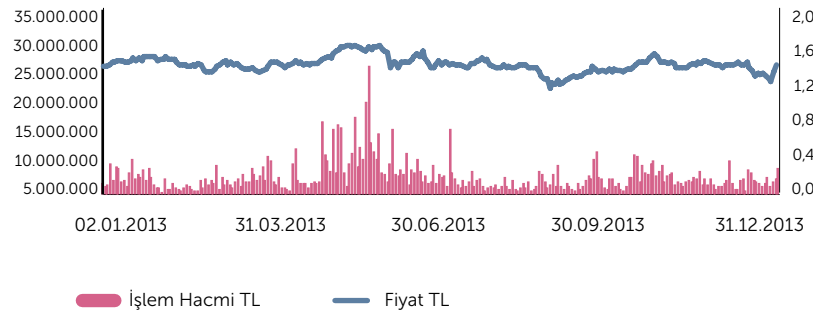
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket, 882 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %5'ini temsil etmektedir.

BİST 100, BİST GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



2013 yılında Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi %13 oranında, BİST GYO Endeksi %26 oranında değer kaybederken, İş GYO hisse senedi ise %1 oranında değer kazanmıştır.

Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği



Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem gören Şirket hisse senedinin 2013 yılı günlük işlem hacmi 3,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

BİST'in aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka, aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre yabancı yatırımcılar yıl içerisinde Şirket hisse senedine ilişkin olarak toplam 86,1 milyon ABD doları tutarında alış, toplam 96,4 milyon ABD doları tutarında satış işlemi gerçekleştirmiş ve hisse senedinin toplam net satış bakiyesi 10,3 milyon ABD doları olmuştur.

GYO sektörü ve Ulusal Pazar da benzer şekilde yılı net satıcılı olarak sonlandırmıştır. GYO hisse senetlerinin toplam net satış tutarı 209,8 milyon ABD doları olurken, Ulusal Pazar'da toplam 178,3 milyon ABD doları net satış işlemi gerçekleşmiştir. Yılın ilk yarısının sonundan itibaren yurt içinde yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmeler ile FED politikalarının yarattığı belirsizlik ortamı sebebiyle artan riskler, yabancı işlemleri üzerinde satış baskısı yaratmıştır.



İş GYO'nun Tarihinden Satırbaşları

1998

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

1999

- 1-3 Aralık 1999 tarihinde Şirket halka arz edildi.

2001

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

2004

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

2005

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

2006

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

2007

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

2008

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

2009

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

2010

- Taksim Ofis Lamartine Projesi'nin geliştirileceği arsa portföye dahil edildi.
- Lykia Lodge Kapadokya Otel portföye dahil edildi.
- Club Magic Life Kemer Imperial Otel portföye dahil edildi.
- Tuzla'da 42.114,39 m² yüzölçümlü ve 20.375,87 m² yüzölçümlü arsalar proje geliştirmek amacıyla satın alındı.

2011

- Çınarlı Bahçe Tuzla konut projesinin ön satışlarına ve inşaatına başlandı.
- Taksim Ofis Lamartine Projesi'nin inşaatına başlandı.

2012

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

2013

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



Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

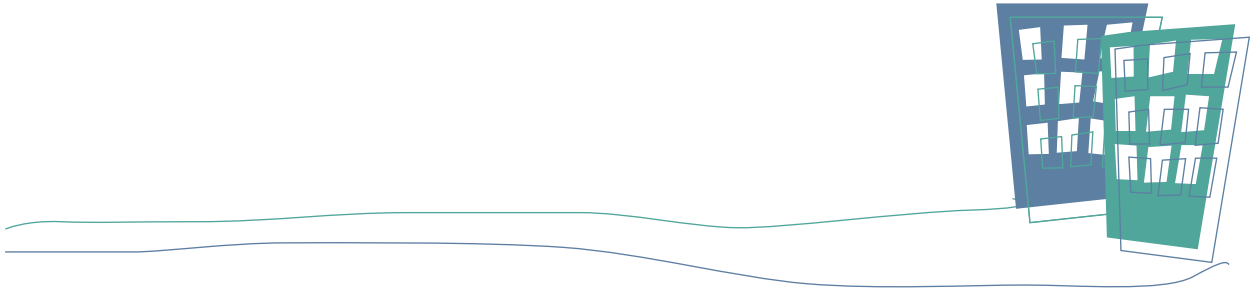


Yüksek kârlılık ilkesiyle ve hissedarları için yarattığı değeri sürekli kılmak hedefi doğrultusunda faaliyet gösteren İş GYO, nitelikli projeleri hayata geçirerek dengeli portföyüyle düzenli gelir akışını sağlamaya odaklıdır.

Aydın S. Önder
Yönetim Kurulu Başkanı

Küresel kriz sonrası süreçte ekonomik büyüme oranları açısından gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler arasında ortaya çıkan ayrışma, 2013 yılında yaşanan gelişmelerle ortadan kalkma eğilimine girmiştir.

Gelişmiş ülkelerdeki toparlanma ve gelişmekte olan ülkelerde gözlenen yavaşlama eğilimi, 2013 yılında küresel ekonomideki en belirgin unsur olarak ortaya çıkmıştır. Bu çerçevede, gelişmiş ülke ekonomilerinin büyüme performansı tahminlere paralel bir görünüm sergilerken, özellikle ABD ekonomisi diğer gelişmiş ülkelere kıyasla daha olumlu bir ekonomik performans ortaya koymuştur.



2013 yılı Mayıs ayında Fed Başkanı'nın, ekonomik göstergelerdeki iyileşmeye paralel olarak varlık alımları aracılığıyla ekonomiye sağladıkları desteği azaltacaklarını açıklaması ve gevşek para politikasının terk edileceğini işaret etmesi, piyasa beklentilerini olumsuz yönde etkilemiş, gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışlarına ve yerel para birimlerinin ABD doları karşısında değer kaybetmesine neden olmuştur. Özetle bu durum, küresel risk algısında değişimlere ve sermaye hareketlerinde dalgalanmaya neden olmuş, gelişmekte olan ülke ekonomileri üzerinde baskı yaratmıştır.

Euro Bölgesi ekonomisinin 2013 yılının ikinci çeyreğinde büyüme kaydederek 6 çeyrektir devam eden resesyondan çıkmasına karşılık, bölge genelindeki ekonomik faaliyet zayıf seyrini devam ettirmiştir. Bankacılık sistemi ve kamu borç yükünün yanı sıra deflasyon da bölge ülkeleri için risk unsuru olarak ortaya çıkmaktadır. Bu doğrultuda politika yapıcılar ekonomiyi destekleme yönünde adım atmaya devam etmektedirler. 2014 yılının sonunda devreye girecek Merkezi Gözetim Mekanizması (SSM) ile Avrupa Merkez Bankası, Euro Bölgesi bankalarının tek kontrol otoritesi haline gelmeyi hedeflemektedir.

Zorlu konjonktüre rağmen Türkiye ekonomisi büyümüştür.

2013 yılında Türkiye ekonomisi büyüme bileşenlerinin 2012'ye oranla değiştiği gözlemlenmiştir. Bu dönemde, yurt içi talep koşullarındaki toparlanma paralelinde ekonomide özel sektörün tüketim harcamaları, kamunun ise yatırım harcamaları ön plana çıkarken ihracatın büyümeye etkisi negatife dönmüştür.

Gelişmiş ülkelerdeki toparlanma ve gelişmekte olan ülkelere gözlemlenen yavaşlama eğilimi, 2013 yılında küresel ekonomideki en belirgin unsur olarak ortaya çıkmıştır.

2013 yılında Türkiye ekonomisinin yumuşak karnını oluşturan cari açıkta artış sürerken, FED'in varlık alımları politikasından kademeli olarak çıkacağını açıklaması, sermaye girişlerini olumsuz etkilemiş ve portföy yatırımlarında çıkış eğilimi izlenmiştir. Uluslararası konjonktür aynı zamanda Türk Lirası'nın 2013 yıl sonu itibarıyla %20'ler mertebesinde değer kaybetmesine neden olurken enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı artırmıştır. Bu gelişmeler karşısında TCMB özellikle döviz fiyatına odaklanmış, döviz satım ihaleleriyle döviz likiditesinin devamını hedeflemiştir. Gerçekleştirilen döviz satım ihaleleri piyasayı sakinleştirme adına başarılı olamazken, diğer tarafta TCMB tarafından sağlanan fonlamanın ortalama vadesi kısalmış; TCMB ortalama fonlama faizi ile BIST gecelik repo faizi artmıştır.

2014'ü karşılarken...

FED beklenen kararını 2013 yılının son toplantısında açıklamıştır. Buna göre bir yılı aşkın süredir devam eden aylık 85 milyar ABD doları tutarındaki varlık alımları, Ocak 2014'ten başlayarak aylık 10 milyar ABD dolarlık dilimler halinde azaltılacaktır.



Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

Dünya likidite dengesini yeniden belirleyecek olan bu politika, gelişmekte olan ülkelerin büyüme oranları üzerindeki baskıyı artıracaktır. Yapısal reformları tamamlama konusunda gecikmiş bulunan bu ülkeler aynı süreçte enflasyonist baskılar da yaşamaya adaydır.

Euro Bölgesi için büyümeden söz edebilmek 2014 ve sonrasında mümkün olacaktır. Euro Bölgesi'nin çok ekonomili karmaşık yapısı, işleri ABD'ye oranla zorlaştırmaktadır. Birlik genelinde harmonizasyonun sağlanmasının ve özellikle kredi mekanizmasının yeniden ekonomiyi destekleyecek güçlü ritme ulaşmasının görece uzun zamana ihtiyaç duyacağı anlaşılmaktadır.

Beklenen bu gelişmeler ışığında Türkiye, büyüme cephesinde özel kesim tüketimini, kamu yatırımlarını ve ihracat dengesini yeniden yapılandırmak zorundadır. Ayrıca, yapısal reformların zaman kaybedilmeden hayata geçirilmesi de ekonomik istikrarın devamı açısından önem taşımaktadır.

Cari açığın yönetilmesi, TCMB politikaları ve enflasyondaki seyir 2014 yılında gündemin ilk sıralarında yer alacaktır.

Sektörümüz sürdürülebilir büyümeye odaklıdır.

2012 yılında %0,6 gibi zayıf bir büyüme sergileyen inşaat sektörü, 2013 yılında hızlı bir toparlanma sergilemiş ve üç çeyrek sonunda %7,4 büyümüştür. Kaydedilen bu gelişme, Türkiye ekonomisinin aynı dönem için sergilediği büyüme oranının yaklaşık iki katıdır.

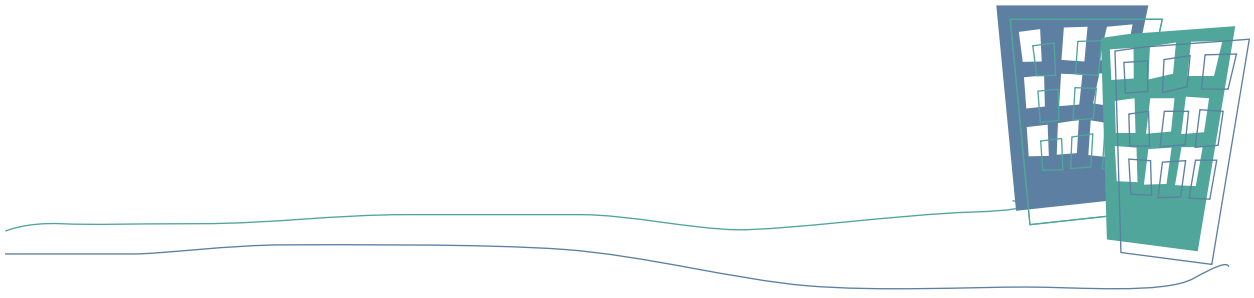
2013 yılının ilk üç çeyreğinde gerçekleşen faaliyetler incelendiğinde gayrimenkul sektörünün de 2012 yılına oranla çok daha güçlü bir gelişme sergilediği gözlemlenmiş, gayrimenkul arzı genel olarak artmıştır.

Sektörümüze ilişkin 2014 yılı tahminlerimiz, büyüme trendinin devam edeceği ancak talep tarafında artan faizlere ve belirsizliklere bağlı olarak büyümenin göreceli daha yavaş olacağı yönündedir.

Sektörümüzün talep tarafını incelediğimizde ise mütakabiliyet yasası kapsamında yabancı yatırımcı sayısının arttığı ve kentsel dönüşüm projelerindeki artışın performansa olumlu etkiler sağladığı görülmektedir. Arz tarafında ise modern ve kaliteli projelerin üretilmesi büyümeyi destekleyen temel öğelerden biri olmuştur.

2013 yılında gerçekleşen toplam konut satışı 1,1 milyon adet civarındadır. Buna karşılık, konut stoğunun da artış eğiliminde olduğu görülmektedir. Ofis pazarında A sınıfı ofis alanına olan talepte olduğu gibi arzda da artış gözlenmektedir. Perakende pazarı ise stoğun %40'a yakını barındıran İstanbul odaklı büyümesini sürdürmektedir.

Sektörümüze ilişkin 2014 yılı tahminlerimiz, büyüme trendinin devam edeceği ancak talep tarafında artan faizlere ve belirsizliklere bağlı olarak büyümenin göreceli daha yavaş olacağı yönündedir. Dileğimiz ise planlanan yatırımların ve projelerin bölgesel ve çevresel dengelerin gözetilerek geliştirilmesidir.



2013 yılını güçlü bir performansa imza atarak tamamladık.

İş GYO, 2013 yılında performans grafiğini yukarıya taşımıştır. Konjonktürel etkilerle kârların azaldığı bir dönemde, Şirketimiz kârını %77,6 oranında artırmış, toplam gayrimenkul gelirlerinde ise 3 katı aşan bir yükseliş sergilemiştir.

Yıl sonu itibarıyla portföy değeri %19,4 artışla 2,4 milyar TL'ye ulaşan İş GYO, 882 milyon TL'lik piyasa değeriyle Borsa İstanbul'da işlem gören GYO'lar arasında 5. sırada yer almaktadır.

İş GYO, halka açık olması ve kurum kültürü gereği kuruluşundan itibaren kurumsal yönetim anlayışını benimsemekte ve faaliyetlerini paydaşlarıyla açık ve şeffaf bir şekilde paylaşmaktadır.

Kurumsal yönetime ve mevzuata tam uyum anlamında gösterdiğimiz sistematik özen, JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından belirlenen SPK Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Notumuzda ifade bulmuş, notumuz bir yıllık gözden geçirme sonrasında 8,81'e yükseltilmiştir.

Net Kâr

2013 yılında net kârda elde edilen artış

77,6 %

Yüksek kârlılık ilkesiyle ve hissedarları için yarattığı değeri sürekli kılmak hedefi doğrultusunda faaliyet gösteren İş GYO, nitelikli projeleri hayata geçirerek dengeli portföyüyle düzenli gelir akışını sağlamaya odaklıdır.

2014 yılında yeni projeleri ile istikrarlı büyümesini sürdürme kararlılığında olan Şirketimizin başarılarında payı olan hissedarlarımıza, çalışma arkadaşlarımıza ve yatırımcılarımıza teşekkürlerimi sunarım.

Aydın S. Önder
Yönetim Kurulu Başkanı



Genel Müdür'ün Mesajı

Sektörümüzün lider şirketlerinden biri olarak, önümüzdeki dönemde de yetkin ekibimiz, iş ortaklarımız ve İş Bankası Grubu'nun değerleriyle desteklenmiş kurum kimliğimizle, ses getiren projelere imza atacağız.



Turgay Tanes
Genel Müdür

İş GYO 2013 yılı sonu itibarıyla net dönem kârını %77,6 oranında artırarak 116,2 milyon TL olarak gerçekleştirmiştir. Dönem kârımız, satışlarının büyük bölümü tamamlanan Çınarlı Bahçe Tuzla Projesi'nden ve yıl içerisinde tamamlanan varlık satışından elde edilmiştir.

Şirketimizin toplam gayrimenkul geliri de bir önceki yıla göre %230,9 oranında artış göstererek 364,4 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Dengeli bir portföye dayalı düzenli kira gelirimiz en önemli rekabet üstünlüklerimizden biri olmayı sürdürmektedir. 2013 yılı sonu itibarıyla kira gelirlerimiz istikrarlı bir büyüme ile 106,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Kira gelirlerimizin %56'sı ofis, %42'si ise perakende segmentindeki varlıklarımızdan elde edilmiştir.



İş GYO'nun gayrimenkul portföyünün oluşumunda en büyük payı %37 ile ofis stoğu alırken, %34'lük pay projelere ve %26'luk pay da perakendeye aittir. 2013 yılı içinde gerek ofis gerekse perakende pazarında yaşanan gelişim, Şirketimizin öngörü ve planlarının isabetini de göstermektedir.

İş GYO'nun aktif büyüklüğü 2013 yıl sonunda 1.668,7 milyon TL'ye ulaşmıştır. Şirketimiz aynı dönemde 882 milyon TL piyasa değeri ile sektörün %4,9'unu temsil etmektedir.

Sektörel görünüm umut vericidir.

Gayrimenkul pazarına ait veri sağlayan belli başlı şirketlerin 2013'ün 3. çeyreğine ait raporlarında ofis ve perakende sektöründe canlılığın sürdüğü; gelecek arzına ilişkin birçok yatırımın da devam ettiği belirtilmektedir.

A sınıfı ofis arzının yoğunlaştığı İstanbul ofis piyasası stoğunda önemli artış görülürken, Avrupa yakasında toplam ofis arzı yaklaşık 1,5 milyon m²'ye, Anadolu yakasındaki toplam ofis arzı ise yaklaşık 840.000 m²'ye çıkmıştır.

Ofis stoğuna ilavelerin yoğunlaştığı Levent-Etiler ve Ümraniye bölgeleri başta olmak üzere İstanbul genelinde inşaat ve planlama aşamasındaki 1,5 milyon m²'yi bulan ofis alanlarının 2018 yılında stoka dahil edilmesiyle şehrin iki yakasındaki ofis gelişim bölgelerinin arzı yaklaşık aynı seviyelerde olacaktır. Buna ek olarak Ümraniye'de planlanan İstanbul Finans Merkezi, Anadolu yakasındaki ofis ve karma projelerin yeni gelişim alanı olarak önemini artırmaktadır.

Perakende sektörüne bakıldığında ise son yıllarda Türkiye, Orta ve Doğu Avrupa ile Fransa'nın AVM arzı bakımından en dinamik pazarlar olarak dikkat çektiği görülmektedir. 2013'ün 3. çeyreği itibarıyla, Türkiye genelinde 312 AVM'de yaklaşık 8,7 milyon m² alana ulaşılmıştır. 1.000 kişiye düşen kiralananabilir alan Türkiye genelinde 115 m²'ye yükselirken, ilk sırada yer alan Ankara'da 258 m², 2. sıradaki İstanbul'da

Kira Gelirleri

2013 yılı sonu itibarıyla İş GYO'nun kira gelirleri

106,7 milyon TL

239 m²'ye yükselmiştir. Önümüzdeki dönemde de yeni arzın büyük oranda bu kentlerde inşa edileceği öngörülmektedir.

Toplam AVM arzının 2016 sonuna kadar yaklaşık 3 milyon m² artış kaydetmesi beklenirken toplam alan 12 milyon m²'ye yaklaşacaktır. Proje geliştiricilerin planlama aşamasında olduğu toplam AVM alanı ise 2 milyon m² civarındadır.

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD) verilerine göre, kiralananabilir alan başına düşen ciro Türkiye genelinde 705 TL/m²'ye ulaşırken, İstanbul'da 827 TL/m² olarak saptanmıştır. 2013 Aralık ciro endeksinin geçen yılın aynı dönemine göre %2,4 yükseldiği, AYD ziyaretçi endeksinde de %5 oranında artış olduğu belirlenmiştir.

Projelerimiz ile ilgili gelişmeler

2013 yılında tamamlanan Çınarlı Bahçe Tuzla projesinde portföyde tutulması kararlaştırılan 30 adet ünite dışındaki konutların yaklaşık %97'sinin satışı tamamlanmış ve Ağustos ayında projede yaşam başlamıştır. Bu projenin İş GYO tarafından tek başına gerçekleştirilmiş olması kadar, satış grafiğinin başarısı ve zamanında teslim edilmesi de Şirketimizin itibarı açısından önemli bir gelişme olmuştur.

2012 sonunda lanse ettiğimiz İzmir'deki Ege Perla Projesi'nin 2013 yılında zemin ve kaba inşaatla hazırlık kısımları tamamlanmış olup üst yapı ihale süreci gerçekleştirilmiştir. Üst yapı çalışmalarının



Genel Müdür'ün Mesajı

devam etmekte olduğu projede tüm süreçler hızla yürütülmektedir. Göreceli olarak yüksek gelir grubuna hitap eden bir proje olmasına ve İstanbul'a oranla farklı ekonomik dinamiklere sahip İzmir de bulunmasına karşın, projenin satışlarında tatmin edici bir grafik yakalanmış, yaklaşık %60 satış oranına ulaşılmıştır.

Ege Perla, konumu, kalitesi, İzmir'in ilk karma projesi olması ve şehrin doğal mimarisine uyumu ile göz doldurmaktadır. Ülkemizdeki gayrimenkul geliştirme anlayışının gelişimini sergilemesi adına iyi bir örnek niteliğindeki Ege Perla projesiyle yıl içinde uluslararası bir organizasyon olan MIPIM 2013 fuarında yer alınmıştır. Memnuniyetle ifade etmek isterim ki, projemiz çok sayıda uluslararası yatırımcının ilgi odağı olmuş ve takdir toplamıştır.

2013 yılında Taksim Ofis Lamartine projemiz de tamamlanmıştır. Bölgesinde A sınıfı ofis açığını kapatma açısından çok önemli ve prestijli bir yapı olan bu projede kiralama çalışmalarına hızla devam edilmektedir.

Yeni yatırımlarımıza kaynak

2013 yılında portföyümüzde bulunan 2 otelin satışını gerçekleştirmiş bulunuyoruz. Antalya Manavgat'ta bulunan Seven Seas Oteli ile Antalya Kemer'de bulunan Magic Life Kemer Imperial Otel'in satış işlemleri tamamlanmış; her iki otelin satışından KDV dahil olmak üzere toplam 53,7 milyon Euro gelir elde edilmiştir. Bu satış Şirketimizin turizm sektöründen çıkışı olarak değil, yatırımın kâr realizasyonu adına önemli bir adım olarak değerlendirmek doğru olacaktır. Antalya'daki iki otelinin satışından elde edilen gelirlerin yüksek getirili yeni projelerde ve yatırımlarda değerlendirilmesi amaçlanmaktadır.

Geleceğe dönük güçlü bir işbirliği

İş GYO ve Timur Gayrimenkul (NEF), kentsel dönüşüm kapsamında Türkiye genelinde katma değeri yüksek projeler gerçekleştirmek üzere oluşturdukları stratejik ortaklıkla sektörde bir ilke imza atmışlardır.

Sektörde kalitesi ve güvenilirliğiyle öne çıkan iki şirket olarak, oluşturduğumuz bu işbirliği kapsamında bilgi birikimimiz ve finansal güçlerimizin desteğiyle, başta

İş GYO önümüzdeki dönemde, kendine yeten, doğayla uyumlu, insana odaklı yaşam sunan ve yeşil bina kriterlerini sağlayan İprojelere imza atma inisiyatifiyle hareket etmeyi hedeflemektedir.

İstanbul olmak üzere Türkiye'deki önemli metropollerde ses getirecek kentsel dönüşüm projeleri üretme kararlılığındayız.

Bu işbirliğinin ilk projesini hayata geçirmek üzere, İstanbul'un en merkezi lokasyonlarından biri olan Topkapı'da 130 bin m²'lik bir arazi satın alınmıştır. Mülkiyeti Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları Anonim Şirketi ile Anadolu Cam Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan arazi için İş GYO'nun %75 katılımıyla ödenen toplam tutar 320 milyon TL'dir. Bu proje, Şirketimizin yaygın konut alanına ilk kez giriyor olması açısından da önemli bir kilometre taşı olmaya adaydır.

Büyüyen bir organizasyon

2013 yılında Şirketimizde büyüme stratejimiz doğrultusunda yeni bir organizasyonel yapılanmaya gidilmiştir. Organizasyon şemamızın yenilenmesi, unvanların değişimi, kariyer hedeflerinin oluşturulması gibi çalışmalarla insan kaynağında daha dinamik bir yapılanma sağlanmıştır. Bu doğrultuda 67 kişiye ulaşan uzman ekibimizin atacağı güçlü adımların gelecek planlarımızda bize rekabet üstünlüğü sağlayacağına inanıyoruz.

2014 yılında...

Türkiye de son dönemde yaşanan siyasi gerginliklerin yanı sıra önümüzdeki iki yıllık süreçte gerçekleştirilecek olan üç seçimin piyasalara ve ekonomik istikrara yansımaları 2014 yılında izlenmeye başlanacaktır.

Diğer taraftan FED'in tahvil alımlarını azaltma konusundaki politikası tüm gelişmekte olan ülkeleri olduğu gibi Türkiye'yi de olumsuz etkileyebilecektir.



Sıkı para politikalarıyla tüketici harcamalarının kısılacağı bu dönemde büyüme hedefleri aşağı yönde revize edilebilecektir. Kırılgan beşliden biri olan ülkemiz, 2014 yılında viraj niteliğinde bir yıl yaşayacaktır.

Planlanan projelerimiz ile ilgili 2014 yılı hedeflerimiz aşağıdaki gibidir:

- Yaklaşık 300 bin m²'lik inşaat alanı üzerinde, 900-1.000 adet konutun yer alacağı karma Kartal Projesi'nde, piyasalardaki gelişmelere bağlı olarak 2014 yılının bahar aylarında satışa çıkılması hedeflenmektedir.
- Tuzla'da Türkiye İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi ile yan parseline inşa edilecek alışveriş merkezi ve ofis öğelerini barındıracak karma projenin inşaatı devam etmektedir.
- 2014'ün ilk yarısında proje çalışmalarının tamamlanması öngörülen Topkapı'daki arsada yaygın konut projesine ortağımız NEF ile beraber başlanması hedeflenmektedir.
- İstanbul Finans Merkezi kapsamındaki projemizin konsept proje çalışmaları tamamlanmış, ruhsat aşamasına gelinmiştir. Yaklaşık 10 bin m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde ofis ve ticari ünitelerden oluşan projede ön satış ve kiralama işlemlerinin 2014 yılında başlaması planlanmaktadır.

Ekonomik dalgalanmanın devam edeceğini öngördüğümüz 2014 yılında, projelerimizin hazırlıklarının yapılması, inşaat izinlerinin alınması, şartlar uygun ise lansmanlarının yapılması süreçlerinin yürütülmesini hedefliyoruz. Yılın son çeyreğinde ise temel atma çalışmalarına geçmeyi ve projeler kapsamında gider ödemelerini başlatmayı hedefliyoruz.

Bahsedilen projeler bittiğinde portföy büyüklüğümüz önemli oranda artacaktır. 2016-2017 döneminde kira gelirlerimizin şu andaki 55-60 milyon ABD doları seviyesinden 110-120 milyon ABD doları seviyesine, İş GYO portföy değerinin ise 1,1 milyar ABD dolarından 1,5 milyar ABD doları seviyesine çıkacağını tahmin ediyoruz.

Projelerimizde yeşil bina kriterlerini gözetiyoruz.
İş GYO önümüzdeki dönemde, kendine yeten, doğayla

Temettü

milyon TL

30

İş GYO'nun 2013 yılında dağıtılan nakit temettü tutarı

uyumlu, insana odaklı yaşam sunan ve yeşil bina kriterlerini sağlayan projelere imza atma inisiyatifiyle hareket etmeyi hedeflemektedir.

Sürdürülebilirlik açısından büyük önem taşıyan yeşil bina sertifikası konusundaki ilk adımı İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesi ile atmış bulunuyoruz. İstanbul Finans Merkezi ve Kartal projelerini de bu kriterler doğrultusunda yürüterek sertifikasyon sürecine girilmesi hedeflenmektedir.

İş GYO, her durumda temettü dağıtan bir şirkettir.
İş GYO son 7 yıldır yatırımcısına çıkarılmış sermayenin %5'ine tekabül eden nakit temettü ödemesi gerçekleştirmiştir. 2012 yılına ilişkin dağıtılabilir dönem kârının %97'si bedelsiz ve nakit temettü olarak dağıtılmıştır.

Hedefimiz Genel Kurul kararı ile bu uygulamanın devam etmesi ve 2016 sonrasında artmasını öngördüğümüz kira gelirlerimiz ve proje portföyümüze paralel olarak temettü miktarımızın yükseltilmesidir.

Sektörümüzün lider şirketlerinden biri olarak, önümüzdeki dönemde de yetkin ekibimiz, iş ortaklarımız ve İş Bankası Grubu'nun değerleriyle desteklenmiş kurum kimliğimizle, ses getiren projelere imza atacağız. Bu süreçte bize güvenen yatırımcılarımıza daha yüksek değer üretmek üzere çalışmaya devam edeceğiz.

Tüm paydaşlarımıza en derin teşekkürlerimi sunarım.

Turgay Tanes
Genel Müdür



Yönetim Kurulu



Aydın S. Önder
Yönetim Kurulu Başkanı

1985 yılında ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olan Sayın Önder, 1986 yılında T. İş Bankası Teftiş Kurulu Başkanlığında göreve başlamıştır. T. İş Bankası'nın Galata Şubesi, Avcılar Şubesi ve Karaköy Şubesinde yöneticilik görevlerinde bulunan Sayın Önder, 2003 yılında Bankanın Kurumsal Bankacılık Pazarlama Bölümü Müdürlüğüne, 2006 yılında Levent Şubesi Müdürlüğüne, 2007 yılında Gebze Kurumsal Şubesi Müdürlüğüne atanmıştır. 13 Nisan 2011 tarihinden itibaren Türkiye İş Bankası Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmakta olan Sayın Önder, İş GYO'da 2011 yılından itibaren Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.



M. Kemal Fettahoğlu
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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



Kemal Şahin
Yönetim Kurulu Üyesi

ODTÜ İşletme Bölümü'nden 1988 yılında mezun olmuş ve T. İş Bankası Teftiş Kurulu'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. Bankanın Teftiş Kurulundaki toplam on yıllık görevinden sonra 1998 yılında, Bankanın İştirakler Bölümü'ne Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. Halen T. İş Bankası İştirakler Bölümü'nde Yapı Geliştirme, Sağlık ve Gıda Sektörü iştiraklerinden sorumlu Birim Müdürü olarak görev yapmaktadır. İş GYO'da 2004 yılından bu yana Yönetim Kurulu üyesi olan Sayın Şahin, Kurumsal Yönetim ile Riskin Erken Saptanması Komitelerinin de üyesidir. İş GYO'daki görevinin yanı sıra Bankanın iştirak şirketlerinden gayrimenkul geliştirme alanında faaliyet gösteren İş-Koray A.Ş. ile Mipaş A.Ş.'de ve bir işletme şirketi olan İşmer A.Ş.'de Yönetim Kurulu üyesidir. Ayrıca, yine T. İş Bankası iştiraklerinden sırasıyla sağlık, gıda ve müşteri hizmetleri alanlarında faaliyet gösteren Bayek A.Ş., Antgıda A.Ş. ve Erişim A.Ş.'de de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.



H. Cemal Karaoğlu
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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



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 Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda başlayan Sayın Uluyurt, 2004 yılında Bütçe ve Planlama Müdürlüğü Müdür Yardımcılığı görevine atanmıştır. 2005 yılında Boğaziçi Üniversitesi'nde İşletme Yönetimi alanında yüksek lisans eğitimi yapan Sayın Uluyurt, T. İş Bankası'nda Teftiş Kurulu Başkan Yardımcılığı, Değişim Yönetimi Birim Müdürlüğü, Strateji ve Kurumsal Performans Yönetimi Birim Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. Sayın Uluyurt halen, 2011 yılında atandığı Balmumcu Şube Müdürlüğü görevini sürdürmektedir.



Engin Topaloğlu
Yönetim Kurulu Üyesi

1993 yılında Bilkent Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Topaloğlu, 1995 yılında aynı bölümde yüksek lisansını tamamlamıştır. Sayın Topaloğlu, 2011 yılında Kadir Has Üniversitesi, Finans ve Bankacılık Bölümü'nden doktora derecesi almıştır. 1995 yılında T. İş Bankası Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda müfettiş olarak göreve başlayan Topaloğlu, 2004-2007 yıllarında T. İş Bankası Bütçe Planlama Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı, 2007-2008 yıllarında ise Grup Müdürü, 2008-2011 yılları arasında Kurumsal Mimari Bölümü'nde Bölüm Müdürü olarak görev yapmıştır. 2008-2009 yılları arasında İş GYO'da ve 2009-2010 yılları arasında İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de denetçi olarak, 2010-2011 yılları arasında İş Net A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmış olan Engin Topaloğlu, halen T. İş Bankası Gebze Şubesi Müdürü olarak görevini sürdürmektedir.



D. Sevdil Yıldırım
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1988 Orta Doğu Teknik Üniversitesi İşletme mezunu olan Sayın Yıldırım'ın, ODTÜ'den Ekonomi Bölümü ve London Business School'dan İşletme Bölümü master dereceleri bulunmaktadır. Sayın Yıldırım, 1988-1999 yılları arasında Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nda, Araştırma ve Geliştirme, Denetleme ve Gözetim dairelerinde görev yapmıştır. 1999 yılında Yapı Kredi Yatırım'a Uluslararası Sermaye Piyasaları Bölümü'nü kurmak üzere katılan Sayın Yıldırım, 2003 yılında Genel Müdür Yardımcılığı'na terfi olmuştur. Sayın Yıldırım, 2006'da Genel Müdür Yardımcısı olarak Turkish Yatırım A.Ş.'ye katılmış, 2007 yılında BGC Partners'a Genel Müdür Yardımcısı olarak geçmiş ve 2009

yılında Kurumsal Finansman ve Sermaye Piyasaları Koordinatörlüğü'nü kurmak üzere Yıldız Holding A.Ş.'ye katılmıştır. Yıldız Holding'in halka açık kuruluşu Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kuruluşunda görev alan Sayın Yıldırım, Şubat 2012'ye kadar aynı kurumda Genel Müdür Yardımcılığı ve Yatırım Komitesi Üyeliği görevlerini yürütmüş, 2002-2012 yılları arasında DEİK'te farklı konseylerde başkan yardımcısı olarak görev almıştır. Halen TAV Havalimanları ve Denizli Cam'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Sayın Yıldırım 2012 yılından itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta olup, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı ve Denetimden Sorumlu Komite Üyesidir.

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Yönetim Yapısı Değişiklikleri

Dönem içerisinde yapılan esas sözleşme değişikliği ile Yönetim Kurulu üye sayısı 5'ten 7'ye çıkarılmış ve bu kapsamda yeni üyelerin seçilmesi gündeme gelmiştir. Yıl içerisinde gerçekleştirilen Genel Kurul toplantısında daha önce görev yapan Yönetim Kurulu üyeleri aynen seçilirken, Kurul üye sayısının artırılması kapsamında Sayın Mete Uluyurt ve Sayın Engin Topaloğlu yeni Yönetim Kurulu Üyeleri olarak seçilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sorumlulukları

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

Yönetim Kurulu 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 Esas Sözleşmesi'nin 13. maddesi çerçevesinde, yönetim kurulu üyelerinin de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırabilmesine imkan tanınmıştır.

Yönetim Kurulu Toplantıları

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

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

Yönetim Kurulu, yıl içerisinde 10 defa toplanmış ve 67 adet karar almıştır. Yıl içerisinde yapılan toplantıların tamamı Yönetim Kurulu üyelerinin %100 katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Yönetim kurulu kararlarının tamamı oybirliğiyle alınmıştır. Toplantılarda alınan kararların hiç birine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır.

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

Yönetim Kurulu Komiteleri

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

Kurumsal Yönetim Komitesi	
Başkan	Üye
D. Sevdil Yıldırım	Kemal Şahin
Bağımsız Üye	Üye
Riskin Erken Saptanması Komitesi	
Başkan	Üye
H. Cemal Karaoğlu	Kemal Şahin
Bağımsız Üye	Üye
Denetimden Sorumlu Komite	
Başkan	Üye
H. Cemal Karaoğlu	D. Sevdil Yıldırım
Bağımsız Üye	Bağımsız Üye

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

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

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



Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumluluklarını yerine getirmek amacıyla kurulmuştur. Söz konusu Komite, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Komite, Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine uyum notunun yıl içerisinde gözden geçirilmesi sürecinde Yatırımcı İlişkileri Birimi ile birlikte aktif olarak görev almıştır. Kurumsal yönetimin yanı sıra yatırımcılarla ilişkiler konusuna da önem veren Komite, Şirket'in pay sahipleri ile ilişkiler faaliyetlerini ve konuya ilişkin stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir. Yönetim Kurulu toplantılarının öncesinde, her ay asgari bir kez toplanmayı ilke edinen Komite, gerektiğinde daha sık bir periyotta da toplantı yapabilmektedir. Komite yıl içerisinde 11 defa toplanıp, 9 karar almıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde sermaye piyasası mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Komite yıl içerisinde 7 defa toplanmış olup, 8 karar almıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin 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 üyeleri, aynı zamanda Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olup, Komite üyeleri Denetimden Sorumlu Komite toplantılarına düzenli olarak katılmaktadır. Şirkette son dönemde yapılan komite toplantılarında ise Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi toplantıları eş anlı olarak birlikte yapılmakta, bu kapsamda tüm komite ve üyeler

toplantılara katılım göstermekte; komiteler arasında koordinasyon sağlanmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldığı Görevler

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler alması belli bir kurala bağlanmamış olup, üyelerin başka bir şirkette yönetici ya da yönetim kurulu üyesi olması veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermesi halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması gerekmektedir. Bununla birlikte bağımsız yönetim kurulu üyelerinin, söz konusu hususta, ilkelerde belirtilen bağımsızlık kriterlerini koruyacak kapsamda hareket etmeleri esastır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında yürüttükleri 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 işlemlere ilişkin açıklama

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

Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Haklar

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

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri, Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. Yönetim Kuruluna sağlanan faydalar, üçer aylık dönemler itibarıyla açıklanan Finansal Raporlar ile kamuya duyurulmaktadır. Yıl içerisinde, Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan mali haklar toplamı brüt 453 bin TL'dir

Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulda kararlaştırılan ücret dışında, huzur hakkı, prim, ikramiye gibi mali menfaat sağlayacak haklar tanınmamıştır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır.

Yıl içerisinde Şirket'in, Yönetim Kurulu üyelerine borç verme, kredi kullandırma, lehine kefalet verme vb. işlemleri olmamıştır.



Üst Yönetim



Turgay Tanes
Genel Müdür

1987 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olmuştur. 1988'de Türkiye İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 1996'da İştirakler Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı, 1999-2004 tarihleri arasında aynı müdürlükte Gayrimenkul ve Cam Sektörü Şirketlerinden sorumlu Grup Müdürü olarak görev yapmıştır. 2004 yılından bu yana İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev yapmakta olan Tanes ayrıca, Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin bir iştirakinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.



Hülya Demir
Proje ve İnşaat Yönetimi ve Koordinasyonu Kıdemli Grup Başkanı

1982 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesinden mezun olan Hülya Demir, 1984 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesinde yüksek lisansını tamamlamıştır. Kariyer hayatına 1983 yılında EPA Mimarlık Ofisinde proje mimarı olarak başlayan Demir, 1985-1994 yılları arasında Türkiye İş Bankası 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 2001-2006 yılları arasında Kanyon proje ve inşaat yönetimini yürütmüştür. Halen Proje ve İnşaat Yönetimi Koordinasyonundan sorumlu Kıdemli Grup Başkanı olarak göreve devam etmekte olup, İngilizce bilmektedir.



T. Aydan Ormancı
Proje Geliştirme ve Portföy 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 göreve devam etmiştir. Sayın Ormancı halen Proje Geliştirme ve Portföy Yatırımları Koordinasyonundan sorumlu Kıdemli Grup Başkanı olarak göreve devam etmekte olup İngilizce bilmektedir.



Tuğrul Gürdal
Mali ve İdari İşler Grup Başkanı

1975 yılında başladığı Maliye Bakanlığı Muvazzaf Vergi İtiraz Komisyonluğu Başkanlığındaki Raportörlük görevinden 1980 yılında ayrılan Tuğrul Gürdal, aynı yıl Türkiye İş Bankası A.Ş. Menkul Kıymetler Müdürlüğü'nde göreve başlamıştır. 1997 yılında operasyon yöneticisi olarak İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de görev almış, 1999 yılından itibaren de görev aldığı İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de kuruluş ve halka arz sürecinde bizzat çalışmıştır. 1999 yılından itibaren Mali ve İdari İşler Müdürü unvanını alan Gürdal, halen Muhasebe, Mali İşler, Bilgi Teknolojileri, Doküman Yönetimi ve Operasyon, Destek Hizmetlerinden sorumlu Grup Başkanı olarak göreve devam etmektedir.



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

1994 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Pınar Ersin Kollu'nun, İstanbul Bilgi Üniversitesi'nden Ekonomi Hukuku Yüksek Lisans derecesi bulunmaktadır. Kollu, 1995 yılında Avukatlık stajını tamamlayarak İstanbul Barosu'na kayıt olmuştur. Kariyer hayatına 1996 yılında BEDAŞ'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. Noterlik Belgesi sahibi Kollu'nun ayrıca İnsan Kaynakları Yöneticiliği Sertifikası ve International Coaching Federation Akreditasyonlu Adler Koçluk Sertifikası bulunmakta olup; İngilizce bilmektedir. 2005 yılında Hukuk Müşaviri unvanını alan Kollu, halen Hukuk Müşavirliği ile İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü'nden sorumlu Grup Başkanı olarak görevine devam etmektedir.



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

1998 yılında ODTÜ Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olan Ayşegül Şahin Kocameşe'nin, İstanbul Teknik Üniversitesi'nden Executive MBA derecesi bulunmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun SPF İleri Düzey Lisansı, Kredi Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı ile Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansına sahip olan Kocameşe, İngilizce bilmektedir. Kocameşe kariyer hayatına 1998 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş.'de yatırım uzmanı olarak başlamıştır. 1999 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de göreve başlayan Kocameşe, Şirket'in kuruluş ve halka arz sürecinde bizzat çalışmıştır. 2005 yılında Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü'nün kurulması ile söz konusu birimde yöneticilik görevini üstlenen Kocameşe, halen Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum, Risk Yönetimi ve İç Kontrol'den sorumlu Grup Başkanı olarak görevine devam etmektedir.



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

2001 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri Bölümünden 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 başlanmıştır. 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 etmekte olup, İngilizce bilmektedir.



Üst Yönetim



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, 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 Şirketimizin İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü görevini yürüterek ilgili departmanın aynı zamanda kuruluşunu gerçekleştirmiştir. Temmuz 2012 tarihinde Finansal Yönetim Bölümü'nün kuruluşunda görev alan Ülkü, görevine Finansal Yönetim Grup Başkanı olarak devam etmekte olup İngilizce bilmektedir.



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 atanan Seviner İngilizce bilmektedir.



Bülent Otuz
Elektrik ve Mekanik Projeler
Koordinatörü

1983 yılında ODTÜ Elektrik, Elektronik Mühendisliği Bölümü'nden mezun oldu. 1986 yılında ODTÜ Elektrik, Elektronik Mühendisliği Yüksek Lisansını tamamlayan Bülent Otuz, 1984-1988 yılları arasında TEK Santraller Daire Başkanlığı'nda Baş Mühendis olarak çalıştı. 1988-2001 yılları arasında Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat Emlak Müdürlüğü'nde çalıştı. 1996-2001 yılları arasında İş Kulelerinin proje ve uygulamasında elektrik işleri sorumlusu olarak görev aldı. 2001 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de göreve başlayan Otuz, 2001-2006 yılları arasında Kanyon Karma projesinde Koordinatör yardımcısı olarak çalıştı. Halen İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Elektrik ve Mekanik Proje Koordinatörü olarak görevine devam eden Otuz ayrıca Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olup, İngilizce bilmektedir.



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 başladı. 1991-1993 tarihleri arasında Türkiye İş Bankası İnşaat ve Emlak Grup Müdürlüğü'nde İnşaat Mühendisi olarak görev yaptı. 1993- 2001 tarihleri arasında İş Bankası Genel Müdürlük İnşaatında sırasıyla Kontrol Mühendisi ve Baş Mühendis olarak çalıştı. 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 üstlendi. Halen Şirketimizde İnşaat Proje Koordinatörü olarak görevine devam eden Gökhan Temel, ayrıca Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olup, İngilizce bilmektedir.



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 İnşaatında Mimari olarak başladı. 1994-2001 tarihleri arasında Türkiye İş Bankası Genel Müdürlük İnşaatında Kontrol Mimari olarak çalıştı. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kadrosuna 2001 yılında Mimari olarak katılan Kaan Özsoy, sırasıyla Başmimarlık, Proje Uygulama Müdür Yardımcılığı ve Proje Uygulama Müdürlüğü görevlerini üstlendi. Halen Şirketimizde Mimari Proje Koordinatörü olarak görevine devam eden Kaan Özsoy, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olup, İngilizce bilmektedir.



Merter Gürgün
Proje Geliştirme ve Fizibilite Koordinatörlüğü Müdürü

1994 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Merter Gürgün 'ün, Boğaziçi Üniversitesi İşletme Bölümü'nden ve İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden yüksek lisans derecesi bulunmaktadır. Halen, Arazi Yönetimi ve Kullanımı programında doktora eğitimine devam etmektedir. İş hayatına, 1999 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de başlamış, Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürlüğü'nün kurulmasında görev almıştır. Merter Gürgün, halen Proje Geliştirme ve Portföy Yatırımları Koordinasyonu Grubu, Proje Geliştirme ve Fizibilite Koordinatörlüğü'nde Müdür olarak görev yapmakta olup İngilizce bilmektedir. Merter Gürgün, Sermaye Piyasası İleri Düzey Yatırım Uzmanlığı, Türev Araçlar, Kredi Derecelendirme Uzmanlığı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisanslarına sahiptir.



Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları

Şirketinizin Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine aday olmam nedeniyle,

- Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %10 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hisimlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,
- Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,

- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Üniversite öğretim üyeliği dahil olmak üzere, herhangi bir kamu kurum ve kuruluşunda tam zamanlı çalışmadığımı ve üye olarak seçildikten sonra çalışmayacağımı,
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

beyan ederim.

D. Sevdil Yıldırım

H. Cemal Karaoğlu



Danışmanlık, Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Vergi Danışmanı

- Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

- Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi (KPMG International üyesi)

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirmesi Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu

- JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.

2013 yılında Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

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

Hizmet Alınan Kurumlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama

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

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



2013 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri

İstanbul Tuzla Karma Proje ve Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi

Son dönemlerde birçok firmanın merkezini ve operasyon bölümlerini Tuzla ve çevresine taşımaya başlamış olması bölgenin gelişiminde önemli rol oynamış ve bölgeyi bir cazibe merkezine dönüştürmüştür. Gerek özel sektör gerekse yerel yönetimin bölge üzerindeki yatırımları son yıllarda hız kazanmıştır. Özellikle ana ulaşım hattı konumundaki E-5 karayolu üzerindeki alanlar değeri artan bir hat oluşturmuştur. Bunun yanı sıra 2013 yılı içinde yerel yönetim tarafından mevcut metro ağının Tuzla'ya kadar uzatılacağı bilgisinin paylaşılması da bölgeyi ulaşım açısından daha avantajlı bir konuma taşımıştır.

Gelişim potansiyelini yerinde bir öngörü ile tespit eden İş GYO'nun bölgede, birbirine bitişik konumdaki iki arsa üzerinde geliştirmekte olduğu "Teknoloji ve Operasyon Merkezi" ile ofis ve ticari alanlardan oluşan "Karma Proje"si toplamda 261.988 m² inşaat alanına sahiptir. Projenin mimari tasarımı için dünyaca ünlü SOM firması ve Dizayn Grup ile çalışılmaktadır. Anahtar teslim usulüne göre Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş.'ye yaptırılması kararlaştırılan inşaatla halihazırda üst yapı çalışmaları devam etmektedir. 2013 yıl sonu itibarıyla I. parseldeki üst yapı çalışmalarının yaklaşık %30'luk kısmı, II. parselde ise yaklaşık %36'lık kısmı tamamlanmıştır. Söz konusu iki projenin de 2015 yılı sonunda tamamlanması planlanmaktadır.

I. parsel üzerinde T. İş Bankası Operasyon Merkezi, bilgi teknolojileri ve veri merkezi, eğitim tesisleri ve stajyerler için konaklama alanına sahip olacak proje anahtar teslim modeli ile T. İş Bankası A.Ş. için geliştirilmekte olup, yine 25 yıllığına İş Bankası'na kiralanmıştır. Yaklaşık

İstanbul'un hem konut hem de ticari yatırımlar açısından son yıllarda parlayan yıldızı konumundaki Tuzla'da "İstanbul'da Yeni Hayat" konseptiyle hayata geçirilen "Çınarlı Bahçe Tuzla" isimli konut projesinde 2013 yılında yaşam başlamıştır.

184.500 m² inşaat alana sahip olacak projeden yıllık 24 milyon dolar kira geliri beklenmektedir.

II. parselde bulunan 21.305,29 m² yüz ölçümlü arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan karma proje kapsamında, teknoloji ve operasyon merkezinde çalışanların temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik küçük bir alışveriş merkezi ve ofis alanlarına yer verilmesi düşünülmüştür.

Projelerin toplam geliştirme maliyetinin yaklaşık 360 milyon ABD doları olması beklenmektedir.

Tuzla Çınarlı Bahçe Konut Projesi

İstanbul'un hem konut hem de ticari yatırımlar açısından son yıllarda parlayan yıldızı konumundaki Tuzla'da "İstanbul'da Yeni Hayat" konseptiyle hayata geçirilen "Çınarlı Bahçe Tuzla" isimli konut projesinde 2013 yılında yaşam başlamıştır. Tuzla'nın sayfiye özelliğine yakışır bir şekilde az katlı evlerden oluşan projede bulunan toplam 476 adet konuttan, 426 adedi ev sahiplerine teslim edilmiştir. Projenin teslimlerinden sonraki dönemde de kaliteli ve yüksek standartlarda yönetiminin sağlanabilmesi adına Kanyon Ltd. Şti. işletme şirketi olarak belirlenmiştir. Bugüne kadarki referansları da göz önünde bulundurularak seçilen





firmaya bu doğrultuda ilgili tüm görev devirleri yapılmış ve faaliyete geçmesi sağlanmıştır.

Toplam satılabilir alanı yaklaşık 58.000 m² olan projenin, arsa dahil toplam geliştirme maliyeti yaklaşık 66 milyon ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Satış faaliyetlerine 2011 yılı Ekim ayının son haftası içerisinde başlanan projedeki 30 adet dairenin gelecekteki değer artışlarından faydalanmak üzere yatırım amaçlı olarak portföyde tutulması kararlaştırılmıştır. 2013 yılı sonu itibarıyla satışta olan konutların adet bazında yaklaşık %97'lik kısmı satılmıştır. Bu doğrultuda projenin yaklaşık %3'lük kısmının hâlihazırda satışı devam etmektedir. Kısa sürede elde edilen yüksek satış oranı, Şirkete ve üyesi olduğu İş Grubu'na olan güvenin ve proje ortaklarının doğru seçilmiş olduğunun bir göstergesi olmuştur.

İzmir Ege Perla Projesi

Günümüzde İstanbul'un yanı sıra ülke ekonomisini daha ileriye taşıyacak yeni ekonomik aktörlere ihtiyaç duyulmaktadır. Bu doğrultuda İzmir'in de ikinci büyük güç olmaya en büyük adaylardan biri olduğu düşünülmektedir. Bu doğrultuda İş GYO İzmir'deki gelişim potansiyeline inanarak bölgedeki yatırım kararını hayata geçirmeye başlamıştır. İzmir'in Konak ilçesi'nde "Yeni Kent Merkezi" olarak adlandırılan bölgesinde gerçekleştirilmekte olan Ege Perla Projesi konut, ev-ofis ve alışveriş merkezinden oluşan karma bir yapıya sahiptir. Planlanan yatırım değeri arsa dahil yaklaşık 170 milyon ABD doları olan projenin, 2015 Aralık'ta tamamlanması hedeflenmektedir. Aga Khan ödüllü dünyaca ünlü Mimar Emre Arolat'ın imzasını taşıyan Ege Perla projesi, tamamı körfez manzaralı dairelerden, ferah çalışma ortamına sahip ofislerden ve özgün, yarı açık mimarisiyle seçkin mağazalara ev sahipliği yapacak alışveriş merkezinden oluşmaktadır. İzmir'in geleneksel yaşam tarzını ve modern mimariyi birleştirerek özgün

Ege Perla Projesi

Planlanan
yatırım
değeri (arsa
dahil)

milyon dolar

170

bir konsept ortaya koyacak olan projenin, kentle bütünleşen mimarisiyle İzmir için önemli bir simge niteliğinde olması hedeflenmektedir.

Proje bünyesinde; yaklaşık 25.000 m² kiralanabilir alanı olan alışveriş merkezi ile ev-ofis ve konutlardan oluşan iki kule yer almaktadır.

7 Kasım 2012 tarihinde lansmanı yapılan projede satışta olan ünitelerin yıl sonu itibarıyla yaklaşık %60'ı satılmıştır.

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





2013 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri

İstanbul Taksim Ofis Lamartine Projesi

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

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

Toplam geliştirme maliyeti arsa dahil 13,5 milyon ABD doları olarak gerçekleşen proje inşaatı 2013 yılı Mart ayında tamamlanmıştır. Yıl içerisinde kiralanabilir metrekare bazında %40 doluluk oranına ulaşan projede önümüzdeki yıl doluluk oranının yaklaşık %90 seviyelerine ulaşması beklenmektedir.

İstanbul Finans Merkezi Projesi

Son dönemlerin en önemli projelerinden biri olarak lanse edilen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM) ülkemizin uluslararası piyasada konumunu değiştirmekle kalmayıp, bölgedeki yaşam standartlarını da değiştirmesi beklenmektedir. 4,5 milyar liralık bir yatırımla, 800 bin metrekare üzerine kurulacak olan İFM'nin 50 bin kişiye istihdam sağlaması öngörülmektedir. Bu doğrultuda Şirketimiz 2012 yılında portföyüne 9.590 m² yüzölçümlü taşınmazı dahil etmiştir. Dünyanın en büyük 5 finans merkezinden biri olmayı hedefleyen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin kalbinde yer alan bu arsa üzerinde ofis ve ticari ünitelerden oluşan bir proje geliştirmeyi planlamaktadır. Proje arsası şehrin ana arterlerine

İş GYO tüm yatırım fırsatlarını değerlendirip portföyünü zenginleştirerek istikrarlı büyüme hedefini sürdürmekte, sektör dinamiklerini etkileyen tüm tercih ve trend değişikliklerini takip etmektedir.

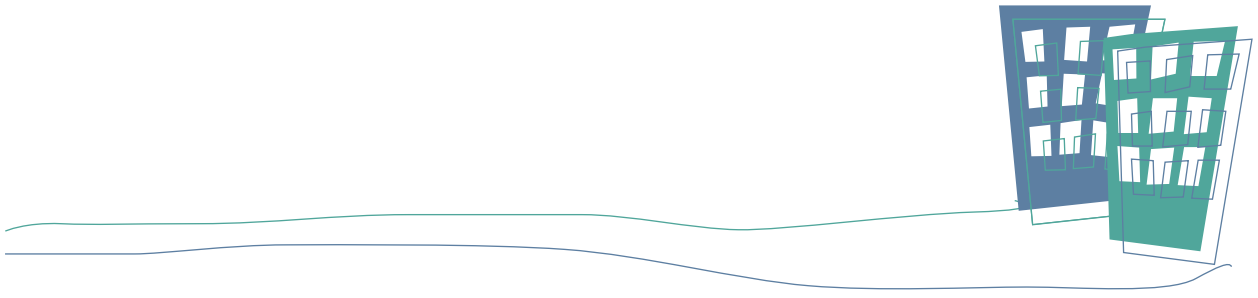
yakınlığı ile ulaşım açısından da avantajlı bir konuma sahip olacaktır. Bölgedeki planların önümüzdeki dönemlerde gerçekleşecek ihale süreçlerinin tamamlanması ile netleşmesi ve yapılaşmanın eş zamanlı olarak başlaması beklenmektedir. Yaklaşık 30.000 m² kiralanabilir/satılabilir alana sahip olması planlanan projenin yatırım bedelinin ise 120 milyon ABD doları civarında gerçekleşmesi öngörülmektedir.

Kartal Projesi

Kartal, Anadolu yakasının en güzel ve değerli lokasyonlarından birinde, adıyla eş bir çizgide irtifa kazanmaktadır. Rahat ulaşım olanaklarına sahip olmasının yanı sıra kentsel dönüşüm projeleri ve ticari alanların günden güne gelişmesiyle cazibesini daha da artıracaktır.

Bu öngörü çerçevesinde İş GYO olarak Kartal'daki 77.327 m² arsamız üzerinde konut, ticari ve ofis alanlarıyla karma bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. 2013 yılı içinde söz konusu projeye dair ilk çalışmalar başlatılmış olup mimari firma seçimi tamamlanmıştır. Yatırım değerinin yaklaşık 300 milyon ABD doları olması beklenen projenin değer artırıcı ve standartları yükseltici nitelikte olacağına inanılmaktadır.





Yoğun ticaret alanları ve rahat ulaşım olanakları ile gün geçtikçe yıldızı daha da parlayan ve Anadolu Yakası'nın cazibe merkezi haline gelen Kartal'daki projenin Şirketimiz için övünç kaynağı olacağı kadar, geleneksel Kartal yaşantısının tüm yönleriyle hissedilebileceği, nadide bir proje olacağı düşünülmektedir.

Topkapı Projesi

Şirketimiz 2013 yılı içinde Timur Gayrimenkul (NEF) ile ortak projeler geliştirilmesi üzerine stratejik bir ortaklığa imza atmıştır. İki şirketin bir araya gelmesiyle oluşan sinerji ve potansiyel ile sektöre katma değer kazandıracak projeler üretilmesi hedeflenmektedir. Yeni oluşumun öncelikli hedefi kentsel dönüşüm alanları ve bu alanlarda geliştirilecek yeni projeler olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda İstanbul ili Zeytinburnu İlçesi'nde bulunan ve mülkiyeti Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları Anonim Şirketi ile Anadolu Cam Sanayi Anonim Şirketine ait olan taşınmaz(eski Topkapı fabrikası), %75'i Şirketimiz adına, %25'i NEF (Timur Gayrimenkul) adına olmak üzere müştereken 320.000.000 TL bedelle satın alınarak ortak proje geliştirilmesine yönelik ilk adım atılmıştır. Yaygın konuttan oluşması planlanan projenin detayları 2014 yılı içinde netlik kazanacak olup ilerleyen dönemlerde kamu ile paylaşılacaktır.

Turizm Yatırımları

2013 yılına portföyünde toplam 3 otel ile giren Şirket, yıl içinde Antalya İli, Manavgat İlçesi'nde bulunan Seven Seas Otel ve Antalya İli, Kemer İlçesi'nde bulunan Kemer Imperial Otel'in satışını KDV dahil 53,7 milyon Euro karşılığı bedel ile gerçekleştirmiştir. Şirketimiz her iki otelin satışıyla, UFRS'ye göre tutulan kayıtlarında yer alan maliyet toplamına göre 24.247.936 TL tutarında satış karı elde etmiştir. 2013 yılı Ağustos ayında satış işlemleri tamamlanan otellerin yıllık kira bedellerinin tamamı tahsil edilmiştir.

Bugüne kadar portföyündeki yatırımları gerek coğrafi gerekse tür bazında çeşitlendirme prensibiyle hareket eden Şirketimiz, söz konusu stratejiye paralel olarak, satıştan elde ettiği nakdi portföy çeşitliliğini ve

getirisini artıracak yeni gayrimenkul yatırımlarında değerlendirmeyi planlamaktadır. Şirketimizin turizm sektörüne olan ilgisi devam etmekte olup, sektördeki yatırım olanakları takip edilmekte ve değerlendirilmektedir.

2014 Yılı Stratejimiz

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

Geliştirilen ve devam etmekte olan projelerde; içinde hem konut hem de ticari ünitelerin yer aldığı karma proje konsepti sürdürülerek, kiralama faaliyetleri sayesinde elde edilecek fayda sürekli kılınmakta, aynı zamanda satışlar sayesinde yüksek getiri elde edilmesi ve kar realizasyonu sağlanması planlanmaktadır.

Bu kapsamda Şirketimizin en önemli stratejik hedefi; planladığı yatırımlardan hem süreklilik arz eden gelirlerini hem de kârlılığını arttıracak ve hissedarlarına maksimum fayda sağlayacak alanlarda oluşan fırsatları değerlendirmektir. Dahil olduğumuz grubun prensipleri doğrultusunda Şirketimizin ana strateji temettü miktarı ve verimliliğini artırmaktır. Bu doğrultuda hâlihazırda uzun yıllardır belli oranlarda nakit temettü veren bir Şirket olarak büyüyen yatırımlarla beraber önümüzdeki yıllarda bu oranın artırılması hedeflenmektedir.

Yönetim Kurulu, hedeflerin bir plan doğrultusunda bir araya getirildiği yıllık bütçe çalışmasını kendi değişiklik ve önerilerini de içerecek şekilde onaylamaktadır. Yıl içinde alınan kararlar neticesinde meydana gelen tüm stratejik değişiklikler ile tahminlerde oluşan sapmalar olağanüstü durumlar dışında aylık olarak değerlendirilmekte, kısa ve uzun vadeli yatırım ve fonlama planları gerektiğinde yeni gelişmelere paralel olarak değiştirilerek yeniden pozisyon alınmaktadır.



Yatırımcı İlişkileri Birimi Faaliyetleri

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

Yatırımcı İlişkileri Birimi, pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetleri başta olmak üzere genel kurul ve sermaye artırımını işlemlerini düzenli ve etkin bir biçimde yönetmektedir.

Kamuyu Aydınlatma ve Bilgi Verme

Yıl içerisinde yerli-yabancı yatırım şirketleri ile Şirket merkezinde birebir toplantılar yapılmış ve bu kapsamda 65'e yakın kişi ile görüşülmüştür. Şirket merkezinde gerçekleştirilen yatırımcı toplantılarına ek olarak; gelen talepler doğrultusunda telekonferans görüşmeler yapılmıştır. Dönem içerisinde görüşülen şirketler ağırlıklı olarak yabancı aracı kurumlar ve portföy yönetim şirketlerinin analist ve fon yöneticilerinden oluşurken, yerli tarafında ise genelde analist ve fon yöneticileri ile görüşülmüştür.

Yıl içerisinde, büyük bölümü e-posta olmak üzere Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne ulaşan, yaklaşık 210 adet bilgi talebi karşılanmıştır. Yerli, yabancı, bireysel, kurumsal birçok yatırımcıdan gelen kapsamlı bilgi talepleri; mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır. Toplam bilgi taleplerinin yaklaşık %78'i kurumsal yatırımcılardan gelirken, geriye kalan %22'lik bölüm ise bireysel bazda gelen bilgi taleplerinden oluşmuştur.

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

Yatırımcıların yanı sıra, üniversiteler ve çeşitli kamu kuruluşlarınca yapılan araştırmalar kapsamında gelen bilgi talepleri ve anket çalışmaları ile aracı kurumlardan şirket değerlendirme raporu hazırlama dönemlerinde gelen detaylı bilgi talepleri cevaplandırılmakta ve söz konusu kurumların çalışmalarına destek verilmektedir.

Kurumsal yönetim ilkelerinin önemine inanan ve kurumsal yönetim uygulamaları konusunda önemli bir yol kat eden İş GYO'nun spk kurumsal yönetim ilkelerine uyum notu 8,81; görünümü ise stabil olarak revize edilmiştir.

Gerek yatırımcı toplantılarında sorulan sorular gerekse Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne gelen bilgi talepleri; şirketin geliştirmekte olduğu projeler, kira gelirlerinin seyri, finansal tabloları ve kâr dağıtım politikası üzerinde yoğunlaşmaktadır. Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından düzenli olarak tutulmaktadır. Şirket'e ulaşan bilgi taleplerinin yanı sıra, aracı kurumlar tarafından Şirket hakkında hazırlanan raporlar ve yayımlanan bilgilendirme notları da düzenli olarak takip edilmektedir.

Bunun yanı sıra, pay sahipleri ve Şirket arasındaki iletişimin sağlanması konusunda etkin olarak görev yapan Yatırımcı İlişkileri Birimi, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin toplantılarına istişari olarak katılmakta, birim faaliyetleri, dönem içerisinde meydana gelen önemli gelişmeler ve yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat değişiklikleri hakkında Komite'ye bilgi vermekte ve kurumsal yönetim uygulamalarının iyileştirilmesi ve derecelendirme sürecinde de aktif olarak görev almaktadır.

Yatırım camiası ve Yönetim Kurulu arasında azami iletişimin sağlanmasını hedefleyen Birim, faaliyetlerini Yönetim Kurulu'na periyodik olarak raporlamakta ve söz konusu raporlamalarda, yatırımcıların önemli sayılabilecek görüş ve önerileri ile aracı kurumların Şirket hakkında yaptığı yorum ve değerlendirmelere detaylı olarak yer 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 bilanço ve gelir tablosu ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanarak aynı gün içerisinde internet sitesinde yer almaktadır. Ayrıca, Şirket internet sitesinde güncellemeye açık olan bölümler, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, yatırımcılar ve analistler başta olmak üzere Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı türde kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgi edinmeleri sağlanmaktadır.

Kurumsal Yönetim

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

Daha önce Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum kapsamında gözden geçirilip, revize edilen Şirket Ana Sözleşmesi, 2012 yılı içerisinde yürürlüğe giren yeni Türk Ticaret Kanunu ve yeni Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri kapsamında tadil edilmiştir. Şirket Ana Sözleşmesinin tadili için gerekli izinler Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan alınmıştır. Onaylanan Ana Sözleşme Tadil taslağı, Kamuyu Aydınlatma Platformunda ve Şirket internet sitesinde ortaklarımızın bilgi ve incelemelerine sunulmuştur. 26.03.2013 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilen tadil metni, 04.04.2013 tarihinde tescil edilerek 10.04.2013 tarihinde 8297 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Kurumsal Yönetim

Görünüm: Stabil

8,81

JCR Avrasya
Derecelendirme A.Ş.
Kurumsal Yönetim
İlkelerine Uyum Notu

Pay Sahipleri	8,78
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	9,16
Menfaat Sahipleri	8,32
Yönetim Kurulu	8,79

Kurumsal Yönetim İlkelerinin önemine inanan ve kurumsal yönetim uygulamaları konusunda önemli bir yol kat ettiğini düşünen Şirket, JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.'den kurumsal yönetim derecelendirmesi hizmeti almaktadır. JCR Avrasya, Şirket'in SPK Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Notunun yıllık gözden geçirilmesi kapsamında, ilkelere uyum notunu 8,81'e yükseltmiş, görünümü ise stabil olarak revize etmiştir. Şirket'in, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 8,78, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 9,16, Menfaat Sahipleri 8,32, Yönetim Kurulu 8,79 şeklindedir.

Derecelendirme kuruluşunun metodolojik altyapısı ve notasyon gösterimine göre; Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine genel yakınsama düzeyi [AAA'ya(Trk)/Liyakat üstü] kategorisine, Not Derecesi ise [a/Üstün] seviyesine karşılık gelmekte olup, Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine yüksek seviyede uyum sağladığını göstermektedir. Diğer yandan, JCR tarafından verilen rating notunun uluslararası geçerliliği de bulunmaktadır.

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

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



Denetim Grubu Faaliyetleri

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

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

Denetim Grup Başkanlığı, 2013 yılında öncelikle Şirket'in tüm faaliyetlerinin tabi olduğu yasal mevzuata uyumunun denetimi ve bu bağlamda mevzuat takip denetimi, yine aynı şekilde yapılan tüm işlemlerin Yönetim Kurulu tarafından alınan kararlara, dahili düzenlemelere ve yönetmeliklere uygunluğunun kontrolünü gerçekleştirmiştir. Bunun dışında, Yatırımcılarla İlişkiler, İnsan Kaynakları ve Eğitim Grup Başkanlıkları bünyesinde yürütülmekte olan çalışmaların ve iş süreçlerinin denetimi gerçekleştirilmiştir.

Bunun yanında, şirketin halen geliştirme çalışmalarını yürüttüğü projelerle ilgili fizibilitelerin gözden geçirilmesi, vergisel ve diğer yasal yükümlülüklerle uyumun kontrolü ve Şirketimiz tarafından imzalanacak sözleşmelerin incelenmesi, üst yönetime ve ana ortağa yapılan raporlamaların değerlendirilip denetlenmesi de yine 2013 yılında yürütülen diğer denetim faaliyetleri arasındadır.



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 ölçüm ve değerlendirme sonuçları ile temel operasyonel risk türlerinden faaliyet ortamı riski hakkında detaylı bilgi verilmekte, böylece Yönetim Kurulu'nun Şirket'in faaliyetleriyle bütünleşik riskleri hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

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

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

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar yıl sonu itibarıyla, toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %96'sını oluşturmaktadır. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk faaliyet ortamı riskidir. Bu kapsamda riskler, Şirket faaliyetlerini etkileyebilecek mevzuat/uygulama değişiklikleri,

sektördeki arz talep durumu gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

31.12.2013 tarihi itibarıyla, para ve sermaye piyasası yatırımları toplam portföy değerinin %4'ünü oluşturmaktadır. Bu yatırımlarla bütünsel risk piyasa riski olup; faiz, kur, hisse senedi fiyatlarında meydana gelebilecek değişimler sonucu oluşan zarar ihtimalini ifade etmektedir. Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin piyasa riski, düzenli olarak ölçülmekte, yönetimin belirlediği limitler dahilinde izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

Kredi riski, genel olarak Şirket'in taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmelerde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Şirket'in karşılaştığı durumu ifade etmektedir. Bu kapsamda 3. kişilerle yapılan gayrimenkul kiralama/satış işlemleri ve hizmet alımlarında kredi riskini en aza indirecek şekilde hareket edilmektedir.

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

Şirket'in risk yönetimi faaliyetleri kapsamında üçer aylık periyotlarda kapsamlı "Şirket Risk Raporu" hazırlanmakta, değişen ve gelişen piyasa koşulları ve Şirket faaliyetleri paralelinde Şirket faaliyetleriyle bütünsel riskleri değerlendirilmektedir.

İç kontrol

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

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



İnsan Kaynakları

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

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

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

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

Doğru kişinin doğru işe yerleştirilmesi...

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

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' da Performans Yönetimi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' de Performans Yönetimi, Şirket hedeflerine giden yolun vazgeçilmez unsurlarından biri olarak görülmektedir. Bu kapsamda, İş GYO' da hedef ve yetkinlik bazlı performans yönetimi uygulaması öngörülmüş olup, sistemin alt yapısını oluşturan yetkinlikler ve hedefler birimlere ve unvanlara göre farklılaştırılmış, böylece adil ve güvenli bir performans yönetim sistemi kurulmuştur. Performans değerlendirme ölçümleri; çalışanlar ve yöneticiler bir araya gelerek, çalışanların güçlü oldukları yönleri ve kendilerini geliştirmeleri gereken yönler gözden geçirilmekte ve bireysel iş performansları değerlendirilmektedir. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. çalışanlarının; yönetimi, ücret yönetimi ve ödüllendirme, kariyer yönetimi gibi diğer insan kaynakları süreçlerine zemin oluşturmaktadır

İş GYO' da Eğitim ve Gelişim

Eğitim ihtiyaçlarına göre planlanan eğitimlerle, Şirket çalışanlarının bilgi, beceri ve tutumlarında değişiklikler, kariyer ilerlemelerinde, motivasyon ve işe duyulan memnuniyetlerinin artmasında, şirketin hedefleri ile bireysel hedeflerin uyuşması amaçlanmaktadır. Önceliğimiz tüm Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği çerçevesinde eğitime katılmalarını sağlamaktır. 2013 yılında 34 çalışan 42 farklı mesleki eğitime katılmış, ayrıca tüm çalışanlara Rekabet Hukuku, Sosyal Medya ve İş Sağlığı ve Güvenliği eğitimleri verilmiştir. Yıllık motivasyon eğitimi çalışanların katılımı ile Mayıs 2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Organizasyon yapımız bünyesinde yer alan Grup Başkanlıkları ve Koordinatörlükler aşağıda belirtilmiştir;

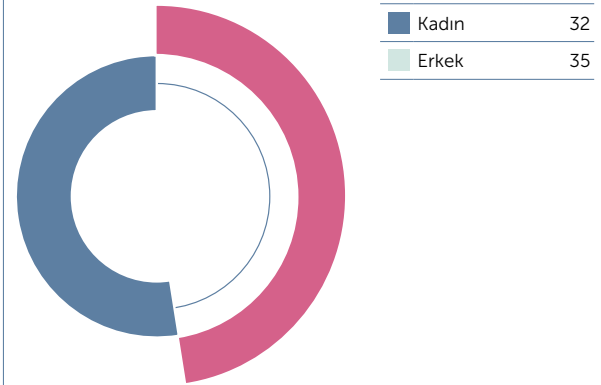
- Proje ve İnşaat Yönetimi Koordinasyonu Grup Başkanlığı
- Proje Geliştirme ve Fizibiliteler ve Gayrimenkul Yatırımları Koordinasyonu Grup Başkanlığı
- Mali ve İdari İşler Grup Başkanlığı
- Hukuk Müşavirliği ve İnsan Kaynakları ve Eğitim Grup Başkanlığı
- Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum ve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

Çalışanlarımızın şirket içerisinde tecrübe ortalaması 6 yıldır. Yönetici ihtiyacı kurum içinden karşılanmaktadır. 2013 yılında 6 çalışanımız terfi ettirilmiştir.

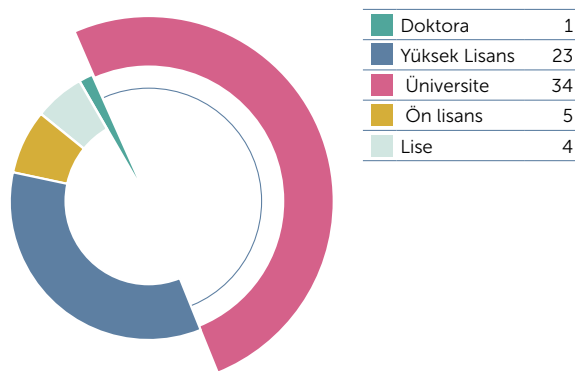
2014'e dair...

2013 yılında öncelikle İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yapısıyla uyumlu kurumsal kapasiteyi ve insan kaynaklarını etkin kullanmayı amaçlayan şeffaf ve ölçülebilir, evrensel etik değerlerden ödün vermeyen yönetim anlayışımız sürdürülecektir. Şirket başarısının ardındaki göstergelerin doğru okunması adına önemli unsurlardan olan Performans Yönetim Sistemi üzerinde yenilikler hayata geçirilecek olup, çalışan aidiyet ve memnuniyetini arttırmak üzerine performanslar ölçülecektir. Şirket hedeflerine hizmet edecek faaliyetler kapsamında tüm çalışanlarımızın bilinç ve farkındalığını sağlamak adına 2014 yılı içerisinde eğitim ve sürekli gelişim çalışmaları hız kesmeyecektir.

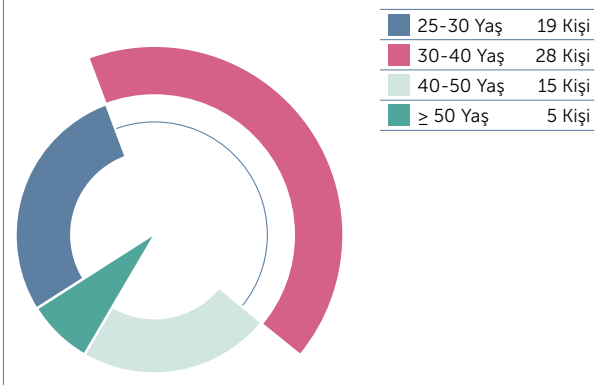
Çalışan Sayısı



Eğitim Durumuna Göre Dağılım



Yaş Göre Dağılım





Kurumsal Sosyal Sorumluluk

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

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

Çağdaş insan ve kentlere yakışan mekânlar oluşturma misyonunun yanı sıra her alanda sürdürülebilir gelişmenin önemli olduğu inancını taşıyan İş GYO 2013 yılında da; sektörel gelişime, toplumsal dayanışmaya, sanata ve spora destek vermeyi sürdürmüştür.

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

Ayrıca Şirket 2013 yılında Konak Belediyesi Bayan Hentbol Takımı'na da sponsor olmuş ve takımın 2013-2014 ligine ilişkin ihtiyaçlarının karşılanması için 250.000 TL tutarında destekte bulunmuştur.

İş GYO, Karşıyaka Rotary 11-14 Nisan tarihleri arasında düzenlenen BES ve Asembleye organizasyonuna sponsor olarak destek vermiştir. Karşıyaka Rotary Kulübü'nün emekleriyle gerçekleştirilen etkinlik çerçevesinde gerek bireysel gelişim gerekse ülke sorunları üzerine farklı konularda seminerler düzenlenmiştir.

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

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

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. 2013 yılında çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

Bağış Politikası

Şirket, sosyal sorumluluk kapsamında ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen usul ve esaslar dahilinde bağışta bulunabilmektedir. Şirket 2013 yılı içerisinde bağışta bulunmamıştır. Şirket'in kamuya açıklanmış bağış politikası aşağıda sunulmuştur.

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

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

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

ile ilgili olarak bağış yapılabilir.



Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar

İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Açıklama

Şirketimizin ana ortağı T. İş Bankası A.Ş. ve grup şirketleri ile diğer ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler ticari faaliyetleri kapsamında yürütülen olağan işlemler olup, taraf olduğumuz işlemler ağırlıklı olarak;

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

Şirketimizin faaliyet konusu içerisinde önemli ölçüde yer alan kiralama faaliyetlerimiz kapsamında ilişkili taraflardan 2013 yılı içerisinde elde edilen kira gelirimiz 44.329.415 TL'dir. 31 Aralık 2013 tarihli raporlama dönemi sonu itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarımızda 74.736.621 TL tutarında nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır. Şirketimiz, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 377.205 TL ve 54.000.000 ABD doları tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirketimizin bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 161.500.000 ABD doları ve 250.000.000 TL bedelle 1. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir. Dönem sonu itibarıyla hesaplarımızda, Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğumuz kredi nedeniyle 229.966.088 TL tutarında finansal borcumuz bulunmaktadır.

Ayrıca 2013 yılında arsa alımı nedeniyle; T. Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'ye 18.378.605 TL, Anadolu Cam Sanayi A.Ş.'ye ise 221.621.396 TL tutarında ödeme yapılmıştır.

Bu kapsamda Şirketimizin 2013 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara faaliyet raporumuzun içeriğinde de bulunan finansal tablolara ilişkin 24 no'lu "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 2013 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 Şirketi zarara

uğratabilecek, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır" denilmektedir.

Yıl İçerisinde Şirket Aleyhine Açılan Davalara İlişkin Açıklama

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

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

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

Şirketler Topluluğu ile Gerçekleştirilen Hukuki İşlemlere İlişkin Açıklama

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Türkiye İş Bankası şirketler topluluğuna bağlı bir şirkettir. Her iki şirket de halka açık ve borsada işlem gören şirketler olduğundan denetime tabidir. 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 sıhrı yakınları dışında imtiyazlı bir şekilde şirket bilgilerine ulaşma imkânı olan kişilerin, kendileri adına Şirketin 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

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

Sermaye Piyasası Kurulu, yıl içerisinde, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri VI, No:11) yürürlükten kaldırarak "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği(III-48.1)"ni yayımlamıştır. Söz konusu Tebliğ ile temel olarak;

- GYOların aktif toplamının asgari %51'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşturulması ve temel faaliyet konusunun gayrimenkul yatırımları olması öngörülmüş,
- Lider sermayedar zorunluluğu kaldırılmış, kuruluş ve dönüşüm süreçlerinde süreçler kolaylaştırılmış,
- Halka açılma sonrası dönemdeki pay devirlerinden, sadece yönetim kontrol değişikliği doğuran devirler için Kurul'dan izin alınması öngörülmüş ve bu düzenleme ile ortaklıkta yönetim kontrolüne sahip ortakların tespitinde bir etkinlik kaybına yol açmaksızın GYO'ların prosedürel yükümlülükleri azaltılmış,
- Özellik arz eden kararlar, tüm ilişkili tarafları ve işlemleri kapsayacak şekilde genişletilmiş, ilişkili taraflardan danışmanlık, işletmecilik veya inşaat hizmeti alınması durumunda belirli bilgilerin kamuya açıklanması yükümlülüğü getirilmiş ve bu suretle yatırımcıların daha etkin bir şekilde aydınlatılması ve ilişkili taraf işlemlerinde şeffaflığın artırılması hedeflenmiş,
- GYO'ların gayrimenkul sertifikası ihraç edebilmesine imkan tanınarak finansman imkanları genişletilmiş,
- Tebliğ'deki yükümlülükler karşısında yönetim kurulunun veya yetkilendirilmiş olması halinde ilgili Murahhas üyenin sorumluluğuna ilişkin düzenleme yapılmış ve bu suretle tüzel kişiliğin ve yöneticilerin sorumlulukları açıklığa kavuşturulmuştur.

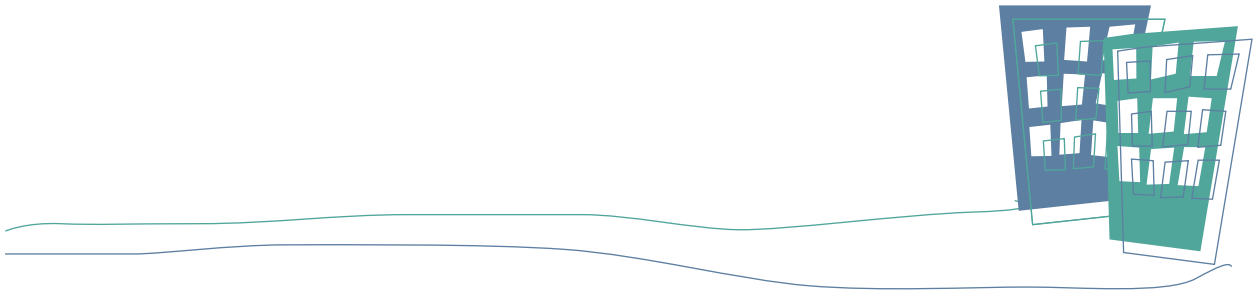
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne (Seri:III, No:48.1) www.spk.gov.tr adresinden erişilebilir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ'de Yapılan Değişiklikler

Sermaye Piyasası Kurulu, yıl içerisinde "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ'de Değişiklik Yapılmasına Dair" Tebliğler yayımlamıştır.

Söz konusu düzenlemeler ile:

- Yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlem yapabilmesi ve rekabet edebilmesine ilişkin ilkedeki rekabet konusuna açıklık getirilmiş ve bu türden işlemler için genel kuruldan önceden onay alınması zorunluluğu kaldırılmıştır.
- KYİ'de genel kuruldan onay zorunluluğu kalkmakla birlikte, TTK gereği, yönetim kurulu üyelerinin şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma ve şirketin işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi yapabilmesi için genel kuruldan izin alması gerekmektedir.
- KYİ kapsamında belirlenen önemli nitelikte işlemlere ilişkin genel kurul kararları alınırken, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 29/6 maddesi hükmünün uygulanacağı ilkelere eklenmiştir.



- “Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hisimleri arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek pozisyonda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olması” şeklindeki ilkedeki sermaye oranı %5’ten %10’a çıkarılmıştır.
- Daha önceki düzenlemede, Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranırken, yeni ilke değişikliği ile söz konusu maddeye işlemlerin “önemli nitelikte” olması durumu eklenmiş ve madde hükmünün kapsamı daraltılmıştır.
- Tebliğ’in 5. maddesine iki yeni fıkra eklenmiştir. Eklenen ilave fıkralar ile SPK’nın; hissedar anlaşmazlıkları veya yönetim kurulu kilitlenmeleri yaşayan şirketlere, kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasını sağlamak için resen yönetim kurulu üyesi atayabilmesi mümkün hale getirilmiştir.

(*) Sermaye Piyasası Kurulu 03.01.2014 tarihinde “Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)”ni yayımlamış olup, Seri:IV No:56 sayılı “Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ” yürürlükten kaldırılmıştır.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun

“6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun”u 28.11.2013 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanmış olup, Kanun yayım tarihinden altı ay sonra yürürlüğe girecektir.

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

6502 sayılı yeni Tüketicinin Korunması Kanunu’nda, her ne kadar 4077 sayılı önceki Kanun’da da bulunan bazı hükümlere paralel düzenlemelere yer verilmiş olduğu görülse de, gerek söz konusu paralel düzenlemeler gerekse yeni eklenen hükümler ile yeni kanun metninden, uygulama güçlüklerinin giderileceği ve hükümlerin sektör genelinde uygulanmasına, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’nca önem verileceği anlaşılmaktadır.



Portföy Bilgileri





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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Portföy Bilgileri

Gayrimenkul portföyünün

- %37'si ofis
- %1'i otel
- %26'si alışveriş merkezi ve hipermarket
- %34'ü projeler
- %1'i arsalar
- %1'i konuttan oluşmaktadır.

Ticari Gayrimenkul Portföyü

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

Gayrimenkul Projeleri

Devam Eden Projeler

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

Tamamlanan Projeler

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

Planlanan Projeler

- İstanbul Finans Merkezi Projesi
- İstanbul Kartal Projesi
- İstanbul Topkapı Projesi

Arsalar

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

Seven Seas Otel ve Kemer Imperial Otel 2 Ağustos 2013 tarihinde gerçekleştirilen satış sonucu portföyden çıkarılmıştır. Söz konusu otellerden yıl içerisinde 9.681 bin TL tutarında kira geliri elde edilmiştir.



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



İş Kuleleri, İstanbul'un merkezi lokasyonlarından Levent'te konumlanmış olan ve Mecidiyeköy-Maslak hattında yer alan iki ofis kulesi ve alışveriş merkezinden oluşan bir komplekstir.

Kompleks, 34 kattan oluşan ve 27'si kiralanabilen ofis kuleleri, içinde 48 bağımsız bölümü barındıran Kule Çarşı Alışveriş Merkezi ile İstanbul'un önemli noktalarından biri haline gelmiştir.

Gerek sahip olduğu güçlü altyapısı, gerek ileri teknolojisi, gerekse özgün mimarisi İş Kuleleri'nin farkını ortaya koyan özelliklerden olmuştur. Ayrıca çevre dostu bina anlayışı ile inşa edilen kompleks, gelecek nesillerin beklentilerini de göz önünde bulundurmaktadır.

Finansal açıdan güçlü, yerli ve yabancı seçkin firmaların gözdesi olan İş Kuleleri, ulaşım avantajı ile de tercih edilmektedir. Kompleksin içinde yer alan bağımsız bölümler ortalama 5 yıl süre ile kiraya verilmiştir.

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



Lokasyon
İstanbul İli, Beşiktaş
İlçesi, Levent Semt

Brüt Alan

80.124 m²

Portföye Giriş Tarihi

1999

Kira Gelirinin Toplam
Kira Gelirlerine Oranı

%32,8

2013 Kira Geliri
(Bin TL - KDV Hariç)

34.975

Ekspertiz Değeri
(Bin TL)

550.000

İstanbul, Levent Arsası

Alan

7.613 m²

Portföye Giriş Tarihi

1999

Ekspertiz Değeri
(Bin TL)

1.175

Levent'te İş Kuleleri'nin hemen önünde yer alan arsa İş GYO'nun portföyünde yer almaktadır.



Ankara İş Kulesi



Ankara İş Kulesi, estetik mimarisiyle modern yapılardan biri olarak Ankara Kavaklıdere’de konumlanmıştır.

Toplam 3 blok ve 29 kattan oluşan Ankara İş Kulesi’nin, ülkemiz mimarisinin modern yapılara geçişinde mihenk taşı olarak önemli bir yeri vardır.

İnşa edildiği dönemde ülkemizin en yüksek binası olarak dikkat çeken Ankara İş Kulesi, işlevselliği ve estetik mimariyi başarılı bir şekilde harmanlamış prestijli bir yapıdır.

1975-1999 yılları arasında 24 yıl süreyle Türkiye İş Bankası Genel Müdürlük Binası olarak hizmet veren İş Kulesi’nin kiracıları bugün BDDK ve Türkiye İş Bankası’dır.



Lokasyon
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Semt

Brüt Alan

26.488 m²

Portföye Giriş Tarihi

1999

Kira Gelirinin Toplam Kira Gelirlerine Oranı

%7,8

2013 Kira Geliri (Bin TL - KDV Hariç)

8.307

Ekspertiz Değeri (Bin TL)

100.000



İstanbul Maslak Ofis Binası



Maslak Ofis Binası, İstanbul'un finans ve ticaret merkezi olarak değerlendirilen, Levent-Maslak hattında yer alan ve 12 kattan oluşan bir ofis binasıdır.

Bina bulunduğu konum itibarıyla ulaşım avantajı ve ticari potansiyeli ile şirketler tarafından tercih edilmektedir. OMW Petrol Ofisi A.Ş. ve Türkiye İş Bankası, Maslak Ofis Binası'nın kiracılarındandır.



Lokasyon
İstanbul İli, Şişli İlçesi,
Ayazağa Mahallesi

Brüt Alan

12.904 m²

Portföye Giriş Tarihi

2001

Kira Gelirinin Toplam
Kira Gelirlerine Oranı

%3,7

2013 Kira Geliri
(Bin TL - KDV Hariç)

3.958

Ekspertiz Değeri
(Bin TL)

72.605



Ankara Ulus Banka Hizmet Binası



Ankara'nın Ulus semtinde yer alan Banka Hizmet binası, 1924 yılında inşa edilmiştir.

Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin 2. Genel Müdürlük Binası olarak hizmet vermiş olan bina, mimarisi ve tarihinin yanı sıra, lokasyonu açısından da ticari hareketliliği ile değer taşımaktadır. Ulus Hizmet Binası, Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye 15 yıl süre ile kiralanmıştır.



Lokasyon
Ankara İli, Altındağ
İlçesi, Ulus Senti

Brüt Alan

6.194 m²

Portföye Giriş Tarihi

2004

Kira Gelirinin Toplam
Kira Gelirlerine Oranı

%3,3

2013 Kira Geliri
(Bin TL - KDV Hariç)

3.517

Ekspertiz Değeri
(Bin TL)

25.500



Ankara Kızılay Banka Hizmet Binası



Kızılay Banka Hizmet Binası,
Ankara'nın ticaret merkezi Kızılay
semtinde konumlanmıştır.

Bina, 15 yıl süreyle İş Bankası A.Ş.'ye kiraya
verilmiştir.



Lokasyon
Ankara İli, Çankaya
İlçesi, Kızılay Semti

Brüt Alan

5.175 m²

Portföye Giriş Tarihi

2004

Kira Gelirinin Toplam
Kira Gelirlerine Oranı

%2,8

2013 Kira Geliri
(Bin TL - KDV Hariç)

2.962

Ekspertiz Değeri
(Bin TL)

24.271



Antalya Banka Hizmet Binası



Antalya’da bulunan Banka Hizmet binası, hem lokasyonu hem de yüksek ticari potansiyeli ile öne çıkmaktadır.

Çağdaş mimari yapısıyla bina, Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından 15 yıl boyunca kiralanmıştır.



Lokasyon
Antalya İli, Merkez
İlçesi

Brüt Alan

3.353 m²

Portföye Giriş Tarihi

2004

Kira Gelirinin Toplam
Kira Gelirlerine Oranı

%1,4

2013 Kira Geliri
(Bin TL - KDV Hariç)

1.482

Ekspertiz Değeri
(Bin TL)

14.575



İstanbul Sirkeci Banka Hizmet Binası



Eski İstanbul'un gözde semtlerinden biri olan ve tarihiyle ön plana çıkan Sirkeci'de yer almakta olan İstanbul Sirkeci Hizmet Binası ticari değerini muhafaza etmektedir.

6 kattan oluşan ve Türkiye İş Bankası'nın 15 yıl süreyle kiraladığı bina, 4.170 m²'lik bir alana sahiptir.



Lokasyon
İstanbul İli, Fatih İlçesi,
Sirkeci Sems

Kiralanabilir Alan

4.170 m²

Portföye Giriş Tarihi

2008

Kira Gelirinin Toplam
Kira Gelirlerine Oranı

%2,7

2013 Kira Geliri
(Bin TL - KDV Hariç)

2.907

Ekspertiz Değeri
(Bin TL)

32.000



İstanbul Güneşli Operasyon Hizmet Binası



Operasyon Hizmet Binası,
İstanbul'un yeni ticaret merkezi
Güneşli'de, Atatürk Havalimanı'na 6
km mesafede yer almaktadır.

Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin 15 yıl süreyle kiracısı
olduğu 5 katlı Güneşli Operasyon Hizmet Binası,
20.805 m²'lik bir alana sahiptir.



Lokasyon
İstanbul İli,
Küçükçekmece İlçesi,
Halkalı Semt

Kiralanabilir Alan

20.805 m²

Portföye Giriş Tarihi

2008

**Kira Gelirinin Toplam
Kira Gelirlerine Oranı**

%4,6

**2013 Kira Geliri
(Bin TL - KDV Hariç)**

4.951

**Ekspertiz Değeri
(Bin TL)**

43.000



İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi



İstanbul'un Şişli ilçesinin Levent semtinde konumlanan Kanyon Alışveriş Merkezi, Türkiye'nin olduğu kadar Avrupa'nın da özgün ve prestijli projeleri arasında yer almaktadır.

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

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

Kanyon Alışveriş Merkezi, depreme dayanıklı, ulusal ve uluslararası deprem yönetmeliklerine uygun bir şekilde inşa edilmiştir. İstanbul'un merkezinde bahçeli, teraslı ve balkonlu evlerinin yanı sıra konforu ve modern mimarisi ile de Kanyon, saygı değer projelerden biri olarak sadece bir alışveriş merkezi değil müşterilerin de sıklıkla tercih ettiği bir yaşam alanıdır.

2011 yılı ortalarında başlatılan, müşteri konforunu ve memnuniyetini artırmak, kiralanabilir alan kullanımlarında verimliliği ve işlevselliği artırmak hedefleriyle geliştirilen V2.0 projesi hayata geçirilmiştir. Bu proje ile Kanyona gelen ziyaretçilerin değişen ve gelişen trendlerine yer verilmiştir. Ayrıca yeni marka ve konseptlere kapı açılarak, hem marka çeşitliliği sağlanmış hem de misafirlerin beklentileri büyük bir oranda karşılanmıştır.

2011-2012 yıllarında çarşıda metrekare başına yükselen ciro, aynı zamanda ticaretin hareketlenmesini sağlamıştır. Bu hareketlilik dolaylı olarak kira gelirlerine de yansımış ve artış gerçekleştirmiştir. V2.0 projesi kapsamında, kira ve reklam gelirlerinde yaşanan artışa paralel olarak Kanyon'un gayrimenkul değerinin yükselmesi sağlanmıştır. V2.0 projesi ile güçlendirilen ve Kanyon'u benzerlerinden ayıran "Şehirli Yaşam Merkezi" konumlanması ile yeme-içme-eğlenme haricinde, alışverişte de öncelikli tercih sebebi olan Kanyon, sektördeki lider konumunu devam ettirmiştir.



Lokasyon
İstanbul İli, Şişli İlçesi,
Levent Smti

Net Alan

38.940 m²

Açılış Tarihi

2006

**Kira Gelirinin Toplam
Kira Gelirlerine Oranı**

%24,7

**2013 Kira Geliri
(Bin TL - KDV Hariç)**

26.342

**Ekspertiz Değeri
(Bin TL)**

365.000

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



Muğla Marmaris Mallmarine Alışveriş Merkezi



Ülkemiz turizminde önemli bir yere sahip olan Marmaris'te konumlanmış Mallmarine Alışveriş Merkezi, ilçede kurulmuş ilk çağdaş alışveriş merkezidir.

30 bağımsız bölümden oluşan Mallmarine Alışveriş Merkezi, yerli turistlerin yanı sıra yurtdışından gelen yabancı turistlerin de ilgisini çekmektedir.



Lokasyon
Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Caddesi

Net Alan

3.172 m²

Portföye Giriş Tarihi

2001

Kira Gelirinin Toplam Kira Gelirlerine Oranı

%0,5

Ekspertiz Değeri (Bin TL)

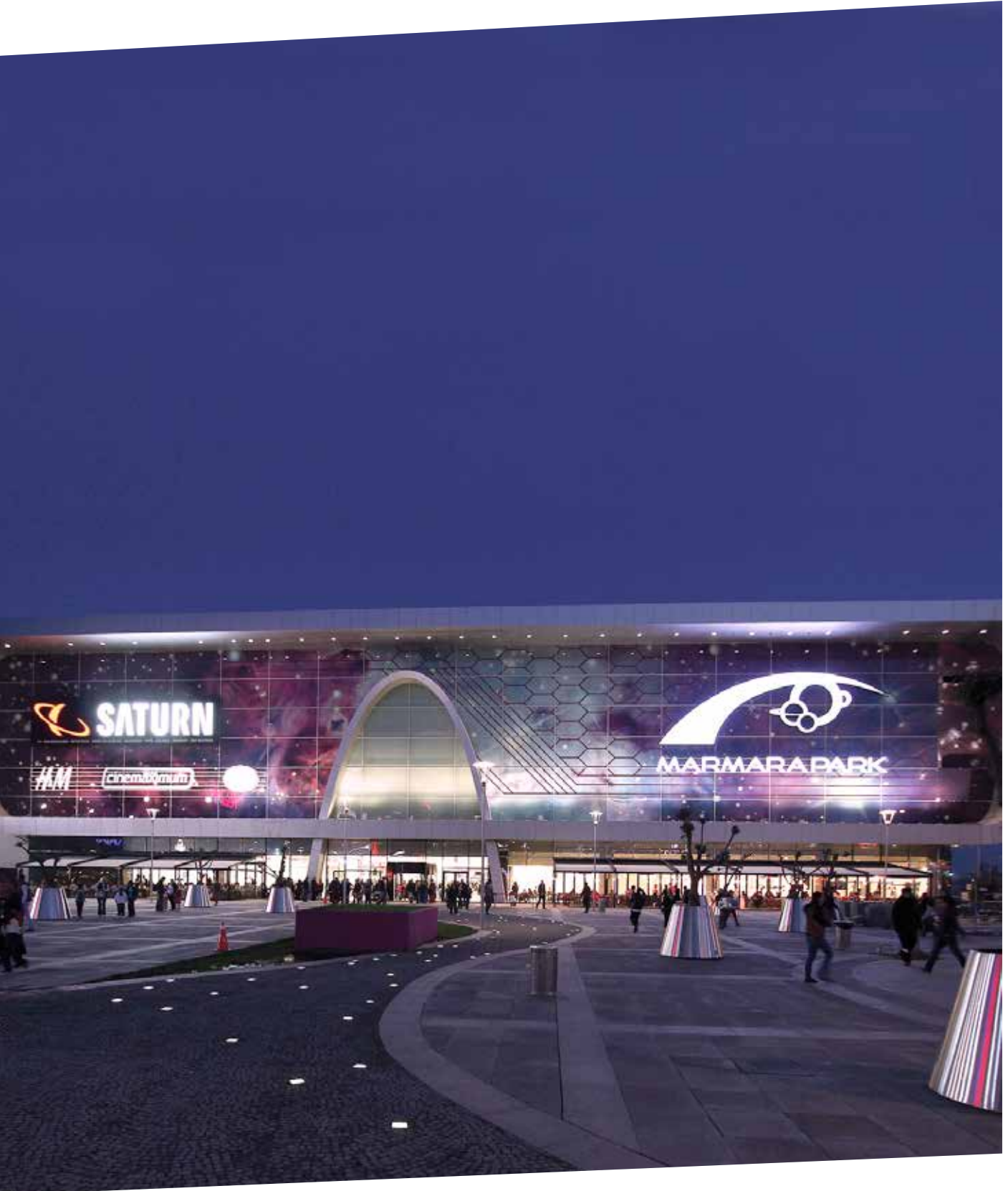
9.187

2013 Kira Geliri (Bin TL - KDV Hariç)

508



İstanbul Marmara Park AVM



İstanbul Esenyurt'ta bulunan Marmara Park AVM, Şirketimizin 110 no'lu parselde kayıtlı taşınmazının üst hakkının ECE Türkiye'ye devredilmesi sonucu geliştirilmiştir.

Üst hakkı devrine ilişkin yapılan anlaşma kapsamında yıllık yaklaşık 4,6 milyon ABD doları tutarında "üst hakkı kira geliri" tahakkuku yapılmaktadır.

Yaklaşık 74.000 m² brüt kiralanabilir alanı ve ortalama 4.000 araç kapasiteli otoparkın bulunduğu Marmara Park AVM, Avrupa'nın en büyük AVM'leri arasında yer almaktadır. Ekim 2012'de hizmete açılan alışveriş merkeziyle, ülkemizde ayrıca ilk defa galaksi teması uygulanmıştır.

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



Lokasyon
Esenyurt

Brüt Alan

62.347 m²

Ekspertiz Değeri
(Bin TL)

96.600

2012 Üst Hakkı Geliri
(Bin TL - KDV Hariç)

9.463

*ECE Türkiye'ye devredilen söz konusu üst hakkı, Ocak 2011 tarihinde ECE Türkiye ve DWS ortaklığı ile kurulan Marmara Park Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.'ye ECE Türkiye tarafından devredilmiştir.



İstanbul Real Hipermarket Binası



Son yıllarda birbirinden önemli rezidans projeleri ile adını duyuran Esenyurt semtinde bulunan Real Hipermarket Binası, 2007 yılında hizmete girmiştir.

İş GYO tarafından hayata geçirilen proje, 53.479 m²'lik kapalı alana sahiptir.

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

Real Hipermarket Binası, bir yandan 6 metrelik geniş koridorları, 8 metrelik yüksek tavanı ile rahat ve konforlu bir alışverişi müşterilerinin hizmetine sunarken, öte yandan 40 binden fazla gıda ve gıda dışı ürünü de bünyesinde barındırmaktadır.



Lokasyon
İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi

Proje alanı

109 parsel

Kapalı alan

53.479 m²

Açılış Tarihi

2007

Ekspertiz Değeri
(Bin TL)

79.500

2013 Kira Geliri
(Bin TL - KDV Hariç)

4.766

Kira Gelirinin Toplam
Kira Gelirlerine Oranı

%4,5



Nevşehir Lykia Lodge Kapadokya Otel



Lykia Lodge Kapadokya Otel, tarihi ve coğrafi güzellikleri barındıran Nevşehir’de inşa edilmiştir.

Konuklarına sunduğu konforu, Nevşehir’in geçmişindeki tarihi yapısının izlerini taşıyan mimarisi, işletme ve hizmetteki kalitesi ile ayrıcalıklı bir konaklama imkanı sunmaktadır. Otelin işletmecisi Silkar Turizm’e 12 yılığına kiralanan dört yıldızlı Lykia Lodge Kapadokya Otel, 291 yatak kapasitesine sahiptir ve 146 odadan oluşmaktadır.

Turizmin kavşak noktalarından Kapadokya’da yer alan otel, İç Anadolu Bölgesi’nin coğrafi yapısını ve tarihi dokusunu taşıyan mimarisi ile de dikkat çekmektedir.

Lykia Lodge Kapadokya Otel, açık ve kapalı iki restorani, basketbol, voleybol, kuvars kumlu kortta tenis, mini futbol, bilardo, masa tenisi, yüzme havuzları ve meyve bahçesi gibi spor ve eğlence aktiviteleri, yöresel tatları sunduğu mutfağı ile dinlenmek, eğlenmek ve kendini yenilemek isteyen konuklarına benzersiz bir tatil keyfi yaşatmaktadır.



Lokasyon
Uçhisar, Nevşehir

Kapalı Alan

28.827 m²

Portföye Giriş Tarihi

2010

Kira Gelirinin Toplam
Kira Gelirlerine Oranı

%1,6

2013 Kira Geliri
(Bin TL - KDV Hariç)

1.747

Ekspertiz Değeri*
(Bin TL)

19.000

*Yukarıda belirtilen ekspertiz değeri 2 no.lu parselde kayıtlı 28.827 m² yüz ölçümlü arsa ve üzerinde yer alan dört yıldızlı Lykia Lodge Kapadokya Otel ile aynı lokasyonda 3 no.lu parselde kayıtlı 11.409 m²’lik yüz ölçümlü arsa vasfındaki taşınmaz üzerinden hesaplanmıştır.



İstanbul Tuzla Çınarlı Bahçe



41.000 m²'lik alana sahip Çınarlı Bahçe konut projesi, İstanbul'un Tuzla ilçesinde konumlanmıştır.

476 üniteden oluşan proje "İstanbul'da Yeni Hayat"ın güzelliklerini, modern mimari yapısı ve titizlikle incelenen ayrıntılarıyla hayata geçiren konforlu evler sunmaktadır.

Zengin peyzaj tasarımı ve koruma altına alınan koru alanı ile sakinlerine yemyeşil bir yaşam alanı sağlayan Çınarlı Bahçe Tuzla projesinin yükleniciliği Mesa Mesken Sanayii A.Ş. tarafından yapılmıştır. 2011 Ekim ayı sonunda satışına başlanan projede, 2013 Ağustos ayında yaşam başlanmıştır. 476 adet konuttan, 426 adedi ev sahiplerine teslim edilmiştir. Projenin teslimlerinden sonraki dönemde de kaliteli ve yüksek standartlarda yönetiminin sağlanabilmesi adına Kanyon Ltd. Şti işletme şirketi olarak belirlenmiştir. Bugüne kadarki referansları da göz önünde bulundurularak seçilen firmaya bu doğrultuda ilgili tüm görev devirleri yapılmış ve faaliyete geçmesi sağlanmıştır.

Toplam satılabilir alanı yaklaşık 58.000 m² olan projenin, arsa dahil toplam geliştirme maliyeti yaklaşık 66 milyon ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Satış faaliyetlerine 2011 yılı Ekim ayının son haftası içerisinde başlanmış olup, 2013 yılı sonu itibarıyla projede yer alan konutların adet bazında yaklaşık %97'lik kısmının satışı gerçekleşmiştir. Projenin yaklaşık %3'lük kısmının hâlihazırda satışı devam etmektedir.



Lokasyon
Tuzla, İstanbul

Toplam Arsa Alanı

41.000 m²

Toplam Satılabilir Alan

58.000 m²

Toplam Konut Adedi

476

Yatırım Amaçlı Tutulan
Konut Adedi

30

Toplam Ekspertiz
Değeri (Bin TL)

90.000

Yatırım Amaçlı Tutulan
Varlıkların Ekspertiz
Değeri (Bin TL)

12.317



İstanbul Taksim Ofis Lamartine



Ofis Lamartine Projesi, İstanbul'un en işlek ve potansiyeli üst düzeyde olan bölgesi Taksim'de 578,72 m²'lik arsa üzerine inşa edilmiştir.

Cumhuriyet Caddesi ile Lamartin Caddesi'nin birleştiği noktada bulunan ofis projesi, 3.856 m²'lik kiralanabilir alanı ile bölgedeki ofis ihtiyacını karşılamayı amaçlamaktadır. Toplam geliştirme maliyetinin arsa dahil 13,5 milyon ABD doları olarak gerçekleşen proje Mart 2013'te tamamlanmıştır. Son dönemde ülke genelinde yaşanan olumsuz gelişmeler, bölge özelinde de etkisini göstermiştir. Bu doğrultuda kısa süreli de olsa duraklamaların yaşandığı kiralama çalışmaları yıl sonuna doğru tekrar hız kazanmıştır. Yıl içerisinde kiralanabilir metrekare bazında %40 doluluk oranına ulaşan projede önümüzdeki yıl doluluk oranının yaklaşık %90 seviyelerine ulaşması beklenmektedir.



Lokasyon
İstanbul İli, Beyoğlu
İlçesi, Şehit Muhtar
Mahallesi

Kiralanabilir Alan

3.856 m²

2013 Kira Geliri
(Bin TL - KDV Hariç)

546

Kira Gelirinin Toplam
Kira Gelirlerine Oranı

%0,5

Ekspertiz Değeri
(Bin TL)

41.000

Devam Eden Projeler



Türkiye İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi



İstanbul'un potansiyeli yüksek, gelişmekte olan ilçesi Tuzla'da 44.395 m²'lik bir alanda konumlanan T. İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi, bilgi teknolojileri ve veri merkezi, eğitim tesisleri ve stajyerler için konaklama alanına sahip olacaktır. Proje anahtar teslim model ile T. İş Bankası A.Ş. için geliştirilmekte olup, 25 yılına Banka'ya kiralanmıştır. Yaklaşık 184.500 m² kiralanabilir alana sahip olacak projeden yıllık 24 milyon dolar kira geliri beklenmektedir.

Özellikle son dönemlerde, Tuzla ve çevresi firmaların merkezlerinin ve operasyon bölümlerinin buraya taşınmasıyla birlikte, giderek ticari açıdan bir çekim gücü haline gelmeye başlamıştır.

Proje altyapısı, teknolojik donanımı ve modern yapısı ile Tuzla'nın gelişimine yarar sağlayacağı düşünülmektedir.

Projenin üst yapı çalışmalarının yaklaşık %30'luk kısmı tamamlanmış olup, 2015 yılı sonunda tamamlanması planlanmaktadır.



Tuzla Karma Proje



Tuzla Karma Proje'nin, İstanbul'un hızla gelişen, iş ve ticaret açısından büyük potansiyele sahip bölgesi Tuzla'da, Teknoloji ve Operasyon Merkezi arsasının yanında konumlanmaktadır. 21.3005 m²'lik bir alanda geliştirilen karma projede, küçük bir alışveriş merkezi ve ofis alanlarına yer verilmesi düşünülmüştür.

Çalışanlar ve ziyaretçiler için buluşma alanı niteliğinde tek bir merkezi plaza şeklinde faaliyete geçecek olan Tuzla Karma Proje ile iki parsel arasındaki faaliyetlerin devamlılık oluşturmaya amaçlanmaktadır.

Dünyaca ünlü SOM (Skidmore Owings Merrill LLP) ve Design Grup işbirliğinde tasarımı ve mimarisi yapılan projenin, üst yapı çalışmalarının yaklaşık %36'luk kısmı tamamlanmış olup, 2015 yılı sonunda tamamlanması planlanmaktadır. 2013 yılı boyunca söz konusu projedeki alanların kiralanmasına ilişkin çalışmalar yürütülmüştür.



Ege Perla İzmir



Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir'de yer alan Ege Perla, 18.392 m²'lik bir alana inşa edilmektedir.

- Konak ilçesi sınırları içerisinde yer alan ve şehrin "Yeni Kent Merkezi" olarak değerlendirilen Ege Perla İzmir'de;
- yaklaşık 25.000 m² kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezi,
- 1+1'den 5+1 executive'e kadar farklı büyüklükte ve tipte konut ve home-ofis yer almaktadır.



Bölgenin ilk karma projesi olan Ege Perla, yaklaşık 170 milyon ABD doları tutarında yatırım bedeline sahiptir. Geleneksel yaşam tarzına uygun olarak gerçekleştirilen ve eski İzmir evlerinden ilham alan projenin tasarımı dünyaca ünlü mimar Emre Arolat tarafından yapılmıştır.

Talep toplama işlemlerine Ekim ayı ortalarında başlanan Ege Perla'da satışlara 7 Kasım 2012 tarihinde başlanmış ve satışta olan ünitelerin yıl sonu itibarıyla yaklaşık %60'ı satılmıştır. 2015 sonu itibarıyla tamamlanması öngörülen projenin, üstyapı çalışmalarına devam edilmektedir.

Projede yer alan alışveriş merkezinin kiralama hizmeti için ise Türkiye'de 19 yıllık sektörel tecrübeye ve uzman kadroya sahip CEFIC firmasıyla anlaşılmıştır.

Planlanan Projeler



İstanbul Finans Merkezi Projesi

İstanbul'da finansın başkenti olacak, şehrin ana arterlerine yakınlığı nedeniyle ulaşım kolaylığı sağlayacak İstanbul Finans Merkezi'nde, ofis ve ticari alanlardan oluşan bir karma proje geliştirilmek hedefiyle arsa satın alınmıştır. Yaklaşık 30.000 m² kiralanabilir/satılabilir alana sahip olacak arsanın yüzölçümü ise 9.590 m²'dir. Projenin yaklaşık 120 milyon ABD doları yatırım bedeli ile hayata geçeceği tahmin edilmektedir. Bölgedeki planların önümüzdeki dönemlerde gerçekleşecek ihale süreçlerinin tamamlanması ile netleşmesi ve yapılaşmanın eş zamanlı olarak başlaması beklenmektedir.



Kartal Projesi

İstanbul Kartal'daki 77.327 m² arsa üzerinde konut, ticari ve ofis alanlarıyla karma bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. 2013 yılı içinde söz konusu projeye dair ilk çalışmalar başlatılmış olup mimari firma seçimi tamamlanmıştır. Yatırım değerinin yaklaşık 300 milyon ABD doları olması beklenen projenin değer artırıcı ve standartları yükseltici nitelikte olacağına inanılmaktadır. 2014 yılı içinde projenin detayları paylaşılacaktır.



Topkapı Projesi

İstanbul'un Zeytinburnu ilçesinde yer alan eski Topkapı Fabrikası'nın bulunduğu taşınmazlar NEF ile ortak proje geliştirmek üzere satın alınmıştır.

İş GYO tarafından %75'inin, NEF (Timur Gayrimenkul) tarafından da %25'inin ödendiği ve müştereken satın alınan arsanın bedeli 320 milyon TL değerindedir.

Topkapı projesinin detaylarının 2014 yılı içerisinde belirlenleştirilip, ilerleyen dönemlerde kamuoyu ile paylaşılması planlanmaktadır.



Yıllık Faaliyet Raporuna Dair Bağımsız Denetçi Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na,

1. Bağımsız denetim çalışmamızın bir parçası olarak, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgilerin ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirmelerinin ve açıklamalarının, bağımsız denetimden geçmiş aynı tarihli finansal tablolar ile uyumlu olup olmadığını değerlendirmiş bulunuyoruz.
2. Rapor konusu yıllık faaliyet raporunun Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesine İlişkin Yönetmeliğe ve Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliğine uygun olarak hazırlanması Şirket yönetiminin sorumluluğundadır.
3. Bağımsız denetim kuruluşu olarak üzerimize düşen sorumluluk, yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, bağımsız denetimden geçmiş ve 3 Şubat 2014 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolar ile uyumluluğuna ilişkin olarak görüş bildirmektir.

Değerlendirmemiz, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK") uyarınca yürürlüğe konulan yıllık faaliyet raporu hazırlanmasına ve yayımlanmasına ilişkin usul ve esaslara uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu düzenlemeler, denetimin yıllık faaliyet raporunda

yer alan finansal bilgilerin bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve bağımsız denetçinin denetim sırasında elde ettiği bilgiler ile tutarlılığına ilişkin önemli bir hatanın olup olmadığı konusunda makul güvence sağlamak üzere planlanmasını ve yürütülmesini öngörmektedir.

Değerlendirmelerimizin, görüşümüzün oluşturulmasına makul ve yeterli bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

4. Görüşümüze göre ilişikteki yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirmeleri ve açıklamaları İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihli finansal tabloları ile tutarlılık göstermektedir.

İstanbul
26 Şubat 2014

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali
Müşavirlik Anonim Şirketi

Orhan Akova
Sorumlu Ortak, Başdenetçi



Kar Dağıtım Politikası

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

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

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

- Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
- Şirketin 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.



Kar Dağıtım Tablosu

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2013 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1.Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye			630.000.000
2.Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)			24.507.988,51
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	116.156.720,00	99.314.260,59
4.	Vergiler (-)	0,00	0,00
5.	Net Dönem Kârı (=)	116.156.720,00	99.314.260,59
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7.	Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	4.965.713,03	4.965.713,03
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)	111.191.006,97	94.348.547,56
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	
10.	Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	111.191.006,97	94.348.547,56
11.	Ortaklara Birinci Kâr Payı	81.900.000,00	
	- Nakit	31.500.000,00	
	- Bedelsiz	50.400.000,00	
	- Toplam	81.900.000,00	
12.	İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	
13.	Dağıtılan Diğer Kâr Payı	0,00	
	- Yönetim Kurulu Üyelerine	0,00	
	- Çalışanlara	0,00	
	- Pay Sahibi Dışındaki Kişilere	0,00	
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	
15.	Ortaklara İkinci Kâr Payı	0,00	
16.	Genel Kanuni Yedek Akçe	0,00	
17.	Statü Yedekleri	0,00	
18.	Özel Yedekler	0,00	
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	29.291.006,97	12.448.547,56
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00

KÂR PAYI ORANLARI TABLOSU

	GRUBU	TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI		TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI/NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI ORANI (%)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ PAYA İSABET EDEN KÂR PAYI	
		NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)		TUTARI (TL)	ORANI (%)
NET	A	45.000,00	72.000,00	%0,10522	0,13	%13
	B	31.455.000,00	50.328.000,00	%73,55181	0,13	%13
	TOPLAM	31.500.000,00	50.400.000,00	%73,65704	0,13	%13



Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

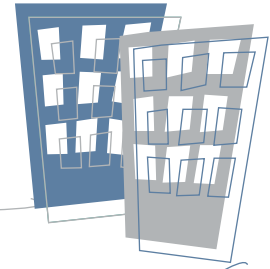
Şirketimiz, uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu tutulmayan ilkelerin uygulanması için ise azami özeni göstermektedir. Kurumsal yönetim ilkelerinden Şirketimiz açısından uygulanması zorunlu olmayanlara, izleyen bölümlerde ilgili konu başlıklarının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

Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum konusunda gereken hassasiyeti gösteren Şirketimizde Kurumsal Yönetim Komitesi 2007 yılında kurulmuş olup, komitenin başlıca görevi kurumsal yönetim ilkelerine uyumu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve yönetim kuruluna öneriler sunmaktır. Komite, sermaye piyasalarına ilişkin, yatırımcı ilişkileri faaliyetleri başta olmak üzere Şirketimiz faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat değişikliklerini takip etmekte ve şirketin kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli

olarak gözden geçirmekte, iyileştirmeye açık alanların tespitini sürekli olarak yapmakta ve yürürlüğe konan yeni uygulamalar ile Şirket kurumsal yönetim sistemini sürekli olarak iyileştirmektedir.

Daha önce Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum kapsamında gözden geçirilip, revize edilen Şirket Ana Sözleşmesinin, 2012 yılı içerisinde yürürlüğe giren yeni Türk Ticaret Kanunu ve yeni Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri kapsamında tadil edilmiştir. Şirket Ana Sözleşmesinin tadili için gerekli izinler Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan alınmıştır. Onaylanan Ana Sözleşme Tadil taslağı, Kamuyu Aydınlatma Platformunda ve Şirket internet sitesinde ortaklarımızın bilgi ve incelemelerine sunulmuştur. 26.03.2013 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilen tadil metni, 04.04.2013 tarihinde tescil edilerek 10.04.2013 tarihinde 8297 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Tadil metni ayrıca İngilizce olarak hazırlanıp Şirket internet sitesine konularak, yabancı yatırımcıların da konuya ilişkin bilgi sahibi olması sağlanmıştır.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin önemine inanan ve kurumsal yönetim uygulamaları konusunda önemli bir yol kat ettiğini düşünen Şirketimiz, JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.'den kurumsal yönetim derecelendirmesi hizmeti almaktadır. JCR Avrasya, Şirket'in SPK Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Notunun yıllık gözden geçirilmesi kapsamında, ilkelere uyum notunu 8,81'e yükseltmiş, görünümü ise stabil olarak revize etmiştir. Şirket'in, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 8,78, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 9,16, Menfaat Sahipleri 8,32, Yönetim Kurulu 8,79 şeklindedir.



Derecelendirme kuruluşunun metodolojik altyapısı ve notasyon gösterimine göre; Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine genel yakınsama düzeyi [AAA'ya(Trk)/Liyakat üstü] kategorisine, Not Derecesi ise [a/Üstün] seviyesine karşılık gelmekte olup, Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine yüksek seviyede uyum sağladığını göstermektedir. Diğer yandan, JCR tarafından verilen rating notunun uluslararası geçerliliği de bulunmaktadır.

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

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

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi

Şirket'in "Yatırımcı İlişkileri Birimi", Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemeleri kapsamında, 28 Ocak 2005 tarihinden itibaren faaliyet göstermektedir. Birim, her yönetim kurulu toplantısı öncesinde, dönem içerisinde yürüttüğü faaliyetler ile yatırımcıların önemli sayılabilecek görüş ve önerileri ile aracı kurumların Şirket hakkında yaptığı yorum ve değerlendirmeler hakkında yönetim kuruluna sunulmak üzere rapor hazırlamakta, ihtiyaç duyulduğunda da Yönetim Kurulu toplantılarına fiilen katılarak konuya ilişkin detaylı bilgi vermektedir.

Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Birimi, Şirket içinde "Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum" adı altında "Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum, Risk Yönetimi ve İç Kontrol Grubu"na bağlı olarak faaliyet göstermektedir. Birim'in yöneticisi Yatırımcılarla İlişkiler ve Kurumsal Uyum, Risk Yönetimi ve İç Kontrol Grubu Başkanı Ayşegül Şahin Kocameşe'dir. Birim yöneticisinin Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı bulunmaktadır.

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

Yetkili Kişi	Telefon Numarası	E-Posta Adresi
Ayşegül Şahin Kocameşe Grup Başkanı	0212-325 23 50 Dahili: 204	aysegul.sahin@isgyo.com.tr
Mine Kurt Yıldırım Müdür Yardımcısı	0212-325 23 50 Dahili: 270	mine.kurt@isgyo.com.tr
Begüm Olgaç Uzman Yardımcısı	0212-325 23 50 Dahili: 271	begum.olgac@isgyo.com.tr

Yatırımcı İlişkileri Birimi, pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetleri başta olmak üzere genel kurul ve sermaye artırımını işlemlerini düzenli ve etkin bir biçimde yönetmektedir.

Yıl içerisinde yerli-yabancı yatırım şirketleri ile Şirket merkezinde birebir toplantılar yapılmış ve bu kapsamda 65'e yakın kişi ile görüşülmüştür. Şirket merkezinde gerçekleştirilen yatırımcı toplantılarına ek olarak; gelen talepler doğrultusunda telekonferans görüşmeler yapılmıştır. Dönem içerisinde görüşülen şirketler ağırlıklı olarak yabancı aracı kurumlar ve portföy yönetim şirketlerinin analist ve fon yöneticilerinden oluşurken, yerli tarafında ise genelde analist ve fon yöneticileri ile görüşülmüştür.

Yıl içerisinde, büyük bölümü e-posta olmak üzere Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne ulaşan, yaklaşık 210 adet bilgi talebi karşılanmıştır. Yerli, yabancı, bireysel, kurumsal birçok yatırımcıdan gelen kapsamlı bilgi talepleri; mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır. Toplam bilgi taleplerinin yaklaşık %78'i kurumsal yatırımcılardan gelirken, geriye kalan %22'lik bölüm ise bireysel bazda gelen bilgi taleplerinden oluşmuştur.



Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

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

Yatırımcıların yanı sıra, üniversiteler ve çeşitli kamu kuruluşlarının yapılan araştırmalar kapsamında gelen bilgi talepleri ve anket çalışmaları ile aracı kurumlardan şirket değerlendirme raporu hazırlama dönemlerinde gelen detaylı bilgi talepleri cevaplandırılmakta ve söz konusu kurumların çalışmalarına destek verilmektedir.

Gerek yatırımcı toplantılarında sorulan sorular gerekse Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne gelen bilgi talepleri; şirketin geliştirmekte olduğu projeler, kira gelirlerinin seyri, finansal tablolar ve kâr dağıtım politikası üzerinde yoğunlaşmaktadır. Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından düzenli olarak tutulmaktadır. Şirket'e ulaşan bilgi taleplerinin yanı sıra, aracı kurumlar tarafından Şirket hakkında hazırlanan raporlar ve yayımlanan bilgilendirme notları da düzenli olarak takip edilmektedir.

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

3. 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 değerine bakılmaksızın her pay sahibine eşit muamele edilmektedir.

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

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

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

Şirket, dönem içerisinde Şirket internet sitesini, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın sermaye şirketlerinin internet sitelerine ilişkin yayımlanan Yönetmelik'i kapsamında

özümlenmiş ve “Bilgi Toplumu Hizmetleri” bölümüne sitesinde yer vermiştir. Yatırımcılar, Bilgi Toplumu Hizmetleri bölümü üzerinden, MKK’nın portalına bağlanmakta ve Şirket hakkındaki temel bilgilere söz konusu bağlantı üzerinden de ulaşabilmektedirler.

Bunun yanı sıra, Foreks Bilgi İletişim A.Ş. ile yapılan hizmet sözleşmesi çerçevesinde, internet sitesinde ana sayfadan verilen linkle, yatırımcıların gerek hisse senedi performansına gerekse Şirketin yaptığı özel durum açıklamalarına kolaylıkla ulaşmaları sağlanmaktadır.

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

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

4. Genel Kurul Bilgileri

26 Mart 2013 tarihinde yapılan 2012 yılı Şirket Olağan Genel Kurul toplantısı, %64,84’ü vekaleten, % 0,0001’i asaleten olmak üzere %64,84 oranında katılımla İş Kuleleri, Kule 1 Kat:41 Levent-Beşiktaş/İstanbul adresinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıya pay sahiplerinin dışında, Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu üyelerinin tamamı, Şirket’in mali tabloları ve denetimde bulunan dönem hakkında bilgi vermek üzere bağımsız denetim firması yetkilileri ve Şirket çalışanları katılım göstermiştir. Şirket esas sözleşmesinde, medyanın genel kurul toplantısına katılımına ilişkin herhangi bir engelleyici düzenleme bulunmamakla birlikte, yapılan genel kurul toplantısına medya katılım göstermemiştir.

Türk Ticaret Kanunu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’nın ilgili düzenlemeleri kapsamında, Şirketimizin 2012 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 gerçekleştirmeye imkanı sağlamıştır.

Genel kurul süreci, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve TTK hükümleri çerçevesinde yürütülmüş; toplantıya ilişkin davet, Kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi, gündem ve tadil taslağını da ihtiva edecek şekilde, Kamuyu Aydınlatma Platformu(KAP), Şirket Internet sitesi, MKK’nın Elektronik Genel Kurul Sistemi (EGKS) ve ulusal iki gazetede yayımlanmıştır. 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 vekaletname örneği, gündem ve Yönetim Kurulu’nun kâr dağıtım önerisi davet metni ile birlikte Şirket internet sitesine konulmuştur. 2012 yılı Faaliyet Raporu, toplantı tarihinden 21 gün önce Şirket merkezinde ve internet sitesinde yatırımcıların incelemesine sunulmuştur. Genel Kurul’a ilişkin hazırlanan tüm belgeler MKK’nın Elektronik Genel Kurul Sistemi’ne de yüklenmiştir.

Gündem hazırlanırken, pay sahiplerinin şirketin Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi’ne yazılı olarak iletilmiş oldukları ve gündemde yer almasını istedikleri konuların Yönetim Kurulu tarafından dikkate alınmasına özen gösterilmekte olup, 2012 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin gündemin hazırlandığı dönemde, Şirket’e söz konusu hususta herhangi bir talep iletilmemiştir.

Bunların yanı sıra, Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Şirket, kesinleşen bağımsız üye aday listesini özel durum açıklaması ile kamuya duyurmuş ve üye adayların özgeçmişlerine “Bilgilendirme Dokümanı”nın içerisinde 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 kullanılması hususunda gerekli özen gösterilmiştir.

Toplantı başlamadan önce, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca, genel kurul toplantısında kullanılabilecek toplam oy adedi, sahip oldukları imtiyazlar ile oy kullanma prosedürü hakkında ortaklara bilgi sunulmuştur.



Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

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

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

Genel Kurul, dönem içerisinde olağanüstü olarak toplanmamıştır.

Aralık 2006'dan beri yürürlükte olan Şirket Bağış Yönetmeliği'nin yerine, Şirket'in yapacağı bağışlara ilişkin esas ve usulleri belirleyen "Şirket Bağış Politikası" oluşturulmuş ve politika 2011 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmıştır.

Sermaye Piyasası Kanununun 19. maddesi çerçevesinde, şirketlerin yapacakları bağışın sınırının Genel Kurul'da belirlenmesi gerekmektedir. Şirket'in "Şirket Bağış Politikası" çerçevesinde 2013 yılı içerisinde yapacağı bağışlar için ayrılan ve Genel Kurul tarafından onaylanan bağış bütçesi 115.000 TL olup, Şirket 2013 yılında herhangi bir bağış yapmamıştır. Söz konusu husus, 1.3.10 numaralı kurumsal yönetim ilkesi ve SPK'nın Kar Payı Tebliği(II-19.1)'nin 6.maddesi uyarınca, Genel Kurul'un bilgisine sunulacaktır.

Sektörel gelişimin yanı sıra toplumsal dayanışma, sanat ve spora da destek veren Şirket 2013 yılında Konak Belediyesi Bayan Hentbol Takımı'na sponsor olmuş ve takımın 2013-2014 ligine ilişkin ihtiyaçlarının

karşlanması için 250.000 TL tutarında destekte bulunmuştur. Söz konusu husus da Genel Kurul'un bilgisine sunulacaktır.

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 sıhrî hisimleri, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapmamış, ortaklığın veya bağlı ortaklıkların işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapmamış ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmemiştir.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirket sermayesi 630.000.000 adet paydan oluşmakta olup, payların 900.000 TL'lik bölümü A Grubu, 629.100.000 TL'lik bölümü ise B Grubudur. A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir. Bu kapsamda, ana hissedar tarafından önerilen Yönetim Kurulu adayları, Genel 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.

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

Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan şirket bulunmamaktadır.

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

6. Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

Yıl içerisinde, kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde; Şirket'in kâr dağıtım politikasına, politikanın ana unsurlarını ve özünü değiştirmeyecek şekilde;

- Kar dağıtım teklifinin ve zamanının Genel Kurul toplantısında görüşülüp karara bağlanacağına,
- Kar dağıtımında imtiyaz bulunmadığına,
- Yönetim Kurulunun, genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilginin genel kurul toplantısında pay sahiplerine sunulacağı, faaliyet raporunda yer alacağı ve kamuya açıklanacağına

ilişkin yeni hükümler eklenmiş ve kar dağıtım politikası 2012 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Şirket'in güncel Kâr Dağıtım Politikası aşağıda sunulmuştur.

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

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

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

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

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

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr 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.

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

2012 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında, ortaklara 1 TL nominal tutarlı beher hisseye (brüt=net) 0,1 TL (%10) kâr payı düşecek şekilde 30.000.000 TL tutarında nakit, 30.000.000 TL tutarında hisse senedi olmak üzere 60.000.000 TL'nin ortaklara temettü dağıtılmasına karar verilmiştir. Ortaklara yapılan nakit temettü ödeme işlemleri 1 Nisan 2013 tarihinde, bedelsiz pay dağıtım işlemleri ise 17.05.2013 tarihinde tamamlanmıştır.

Yönetim Kurulu'nun 2013 yılı dönem karına ilişkin kar dağıtım önerisi 2013 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortakların onayına sunulacaktır.

7. Payların Devri

Şirket esas sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.



Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

İlk kez 2005 yılında oluşturulan Şirket Bilgilendirme Politikası, değişen mevzuat çerçevesinde 2009 yılında güncellenerek Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve kamuya açıklanmıştır. Şirket Bilgilendirme Politikası, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulmuş olup; politikanın izlenmesi, gözetilmesi ve geliştirilmesi Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğundadır. Şirket'in Bilgilendirme Politikasına, Şirket internet sitesinin "Yatırımcı Köşesi" bölümünde yer alan "Kurumsal Yönetim" başlığı altında, "Politikalar" içerisinde yer verilmektedir.

Şirket 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 kalır. Politika ile, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayımlanmış olduğu Kurumsal Yönetim İlkeleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer düzenlemelerle azami olarak uyumlu hareket etmek suretiyle kamunun zamanında, tam, doğru ve etkin bir şekilde bilgilendirilmesi amaçlanmaktadır.

Bu kapsamda, yıl içerisinde yapılan özel durum açıklamaları, açıklamadan yararlanacak kişi ve kuruluşların karar vermelerine yardımcı olacak şekilde; zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir ve düşük maliyetle kolay erişilebilir biçimde "Kamuyu Aydınlatma Platformu" üzerinden kamuya duyurulmuş ve aynı gün içerisinde Şirket internet sitesine Türkçe ve İngilizce olarak yerleştirilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeler uyarınca ve Yönetim Kurulunun kararı doğrultusunda; Şirket'i temsil ve ilzama yetkili olarak imza sirkülerinde tespit edilen kişiler, özel durum açıklaması yapmaktan sorumlu kişiler olarak belirlenmiştir.

Diğer yandan, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun "e-Yönet: Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Portalı" ve Şirket internet sitesinde yer alan "Bilgi Toplumu Hizmetleri" linki de pay sahiplerinin etkin ve doğru bilgilendirilmesi için kullanılmaktadır.

9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

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

Şirket'in ortaklık yapısı dolaylı ve karşılıklı iştirak ilişkilerinden arındırıldıktan sonra, %5'ten yüksek paya sahip olan gerçek kişileri de gösterecek şekilde güncellenmekte, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya açıklanan finansal tablo ve dipnotların kamuya açıklanmasıyla birlikte İngilizce olarak hazırlanan özet finansal tablolar da İngilizce internet sitesinde yayımlanmaktadır.

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

Şirket, dönem içerisinde Şirket internet sitesini, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın sermaye şirketlerinin internet sitelerine ilişkin yayımlanan Yönetmeliği kapsamında özgülemiş ve "Bilgi Toplumu Hizmetleri" bölümüne sitesinde yer vermiştir. Yatırımcılar, Bilgi Toplumu Hizmetleri bölümü üzerinden, MKK'nın portalına bağlanmakta ve Şirket hakkındaki temel bilgilere söz konusu bağlantı üzerinden de ulaşabilmektedirler.

Bunun yanı sıra, Foreks Bilgi İletişim A.Ş. ile yapılan hizmet sözleşmesi çerçevesinde, internet sitesinde ana sayfadan verilen linkle, yatırımcıların gerek hisse senedi performansına gerekse Şirketin yaptığı özel durum açıklamalarına kolaylıkla ulaşmaları sağlanmaktadır.

10. Faaliyet Raporu

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

Şirket faaliyetlerine ilişkin temel bilgilerin yanı sıra, yönetim kurulu üyeleri ve komitelere ilişkin detaylı bilgilere de faaliyet raporunda yer verilmesine özen gösterilir. Bu kapsamda; yönetim kurulu üyelerinin özgeçmişleri, şirket içindeki yetki ve sorumlulukları ile şirket dışında yürüttükleri görevler, Şirketin ana faaliyet alanında Şirket tüzel kişiliği ile veya şirketin sermaye piyasası araçları üzerinde herhangi bir işlem yapıp yapmadığı, şirketle 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 bilgiye faaliyet raporunda yer verilir.

İlaveten, dönem içerisindeki önemli mevzuat değişikliklerine, şirketin danışmanlık, derecelendirme, denetim ve değerlendirme hizmeti aldığı kurumlarla arasında çıkar çatışması olup olmadığına ilişkin bilgiye, yıl içerisinde şirket aleyhine açılan davalara ilişkin bilgiye, şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara, şirket topluluğu ile gerçekleştirilen hukuki işlemler ve imtiyazlı bir şekilde şirket bilgilerine erişim imkanı olan kişilerin gerçekleştirdiği işlemlere ilişkin açıklamaya faaliyet raporunda yer verilir.

BÖLÜM III-MENFAAT SAHİPLERİ

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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

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

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

12. 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.



Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

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

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

13. 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. 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.

Şirket bünyesinde "açık kapı politikası" uygulanmakta ve iletişim enstrümanlarının verimli bir şekilde kullanılması için gerekli her türlü zemin oluşturulmaktadır. Bu kapsamda, Şirketin çalışan sayısı ve mevcut organizasyon yapısı dikkate alındığında, çalışanlar ile ilişkileri yürütmek için belli bir kişi ayrıca temsilci olarak atanmamıştır.

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

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.

14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

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 misyonumuz 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.

İş GYO, tüm faaliyetlerinde yasalara ve çevresel değerlere uyumlu, sosyal sorumluluk konusunda özenli hareket etmektedir. 2013 yılında çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

Çağdaş insan ve kentlere yakışan mekânlar oluşturma misyonunun yanı sıra her alanda sürdürülebilir gelişmenin önemli olduğu inancını taşıyan İş GYO 2013 yılında da; sektörel gelişime, toplumsal dayanışmaya, sanata ve spora destek vermeyi sürdürmüştür.

Sektörel gelişimin yanı sıra toplumsal dayanışma, sanat ve spora da destek veren Şirket 2013 yılında Konak Belediyesi Bayan Hentbol Takımı'na sponsor olmuş ve takımın 2013-2014 ligine ilişkin ihtiyaçlarının karşılanması için 250.000 TL tutarında destekte bulunmuştur.

İş GYO, Karşıyaka Rotary 11-14 Nisan tarihleri arasında düzenlenen BES ve Asembleye organizasyonuna sponsor olarak destek vermiştir. Karşıyaka Rotary Kulübü'nün emekleriyle gerçekleştirilen etkinlik çerçevesinde gerek bireysel gelişim gerekse ülke sorunları üzerine farklı konularda seminerler düzenlenmiştir.

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

BÖLÜM IV-YÖNETİM KURULU

15. Yönetim Kurulu'nun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Yönetim Kurulu Üyeleri:

Aydın S. Önder	Yönetim Kurulu Başkanı, İcracı Olmayan
M Kemal Fettahoğlu	Yönetim Kurulu Başkanı Vekili, İcracı Olmayan
Kemal Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan
H. Cemal Karaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan, Bağımsız
D. Sevdil Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan, Bağımsız
Engin Topaloğlu	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan
Mete Uluyurt	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan

Üst Yönetim:

Turgay Tanes	Genel Müdür
--------------	-------------

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



Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Şirket'te Aday Gösterme Komitesi kurulmamış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi söz konusu komitenin görevlerini de yerine getirmektedir. Bu kapsamda yıl içerisinde, Kurumsal Yönetim Komitesine iki adet bağımsız üye aday olarak gösterilmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi, adayların bağımsızlık kriterlerini taşıyıp taşımadıklarına ilişkin 28.02.2013 tarihinde hazırladığı değerlendirme raporlarını, aynı tarihlerde Yönetim Kurulu'na sunmuş ve Yönetim Kurulu söz konusu değerlendirmeler ışığında bağımsız üye aday listesini kesinleştirmiş ve kesinleşen aday listesi kamuya açıklanmıştır.

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

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

Aydın S. Önder - Yönetim Kurulu Başkanı

1985 yılında ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olan Sayın Önder, 1986 yılında T. İş Bankası Teftiş Kurulu Başkanlığında göreve başlamıştır. T. İş Bankası'nın Galata Şubesi, Avcılar Şubesi ve Karaköy Şubesinde yöneticilik görevlerinde bulunan Sayın Önder, 2003 yılında Bankanın Kurumsal Bankacılık Pazarlama Bölümü Müdürlüğüne, 2006 yılında Levent Şubesi Müdürlüğüne, 2007 yılında Gebze Kurumsal Şubesi Müdürlüğüne atanmıştır. 13 Nisan 2011 tarihinden itibaren Türkiye İş Bankası Genel Müdür Yardımcısı

olarak görev yapmakta olan Sayın Önder, İş GYO'da 2011 yılından itibaren Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

M. Kemal Fettahoğlu - Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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

Kemal Şahin - Yönetim Kurulu Üyesi

ODTÜ İşletme Bölümü'nden 1988 yılında mezun olmuş ve T. İş Bankası Teftiş Kurulu'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. Bankanın Teftiş Kurulundaki toplam on yıllık görevinden sonra 1998 yılında, Bankanın İştirakler Bölümü'ne Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. Halen T. İş Bankası İştirakler Bölümü'nde Yapı Geliştirme, Sağlık ve Gıda Sektörü iştiraklerinden sorumlu Birim Müdürü olarak görev yapmaktadır. İş GYO'da 2004 yılından bu yana Yönetim Kurulu üyesi olan Sayın Şahin, Kurumsal Yönetim ile Riskin Erken Saptanması Komitelerinin de üyesidir. İş GYO'daki görevinin yanı sıra Bankanın iştirak şirketlerinden gayrimenkul geliştirme alanında faaliyet gösteren İş-Koray A.Ş. ile Mipaş A.Ş.'de ve bir işletme şirketi olan İşmer A.Ş.'de Yönetim Kurulu üyesidir. Ayrıca, yine T. İş Bankası iştiraklerinden sırasıyla sağlık, gıda ve müşteri hizmetleri alanlarında faaliyet gösteren Bayek A.Ş., Antgıda A.Ş. ve Erişim A.Ş.'de de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

H. Cemal Karaoğlu - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

D. Sevdil Yıldırım - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

Engin Topaloğlu - Yönetim Kurulu Üyesi

1993 yılında Bilkent Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Topaloğlu, 1995 yılında aynı bölümde yüksek lisansını tamamlamıştır. Sayın Topaloğlu, 2011 yılında Kadir Has Üniversitesi, Finans

ve Bankacılık Bölümü'nden doktora derecesi almıştır. 1995 yılında T. İş Bankası Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda müfettiş olarak göreve başlayan Topaloğlu, 2004-2007 yıllarında T. İş Bankası Bütçe Planlama Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı, 2007-2008 yıllarında ise Grup Müdürü, 2008-2011 yılları arasında Kurumsal Mimari Bölümü'nde Bölüm Müdürü olarak görev yapmıştır. 2008-2009 yılları arasında İş GYO'da ve 2009-2010 yılları arasında İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de denetçi olarak, 2010-2011 yılları arasında İş Net A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmış olan Engin Topaloğlu, halen T. İş Bankası Gebze Şubesi Müdürü olarak görevini sürdürmektedir.

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 Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda başlayan 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'nda Teftiş Kurulu Başkan Yardımcılığı, Değişim Yönetimi Birim Müdürlüğü, Strateji ve Kurumsal Performans Yönetimi Birim Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. Sayın Uluyurt halen, 2011 yılında atandığı Balmumcu Şube Müdürlüğü görevini sürdürmektedir.

Turgay Tanes - Genel Müdür

1987 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olmuştur. 1988'de Türkiye İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 1996'da İştirakler Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı, 1999-2004 tarihleri arasında aynı müdürlükte Gayrimenkul ve Cam Sektörü Şirketlerinden sorumlu Grup Müdürü olarak görev yapmıştır. 2004 yılından bu yana İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev yapmakta olan Tanes ayrıca, Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin bir iştirakinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

16. Yönetim Kurulu'nun 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 Esas Sözleşmesi'nin 13. maddesi çerçevesinde, yönetim kurulu üyelerinin de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırabilmesine imkân tanınmıştır.



Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

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

Yönetim Kurulu, yıl içerisinde 10 defa toplanmış ve 67 adet karar almıştır. Yıl içerisinde yapılan toplantılarının hepsi Yönetim Kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Yönetim kurulu kararlarının tamamı oybirliğiyle 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.

Yıl içerisinde, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin onayına sunulan önemli nitelikteki ilişkili taraf işlemleri; T. İş Bankası'ndan 110 milyon ABD doları tutarında proje finansman kredisi kullanılması ve mülkiyeti T. Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. ve Anadolu Cam San. A.Ş.'ye ait olan Zeytinburnu Arsası'nın alım kararı ile birlikte söz konusu arsanın alımına ilişkin olarak T. İş Bankası'ndan 180 milyon TL tutarında kredi kullanılması işlemleridir. Söz konusu işlemlere ilişkin yönetim kurulu kararları, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin de olumlu oyu ile oy birliğiyle alınmıştır.

17. Yönetim Kurulu'nda 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
D. Sevdil Yıldırım	Kemal Şahin
Bağımsız Üye	Üye
Riskin Erken Saptanması Komitesi	
Başkan	Üye
H. Cemal Karaoğlu	Kemal Şahin
Bağımsız Üye	Üye
Denetimden Sorumlu Komite	
Başkan	Üye
H. Cemal Karaoğlu	D. Sevdil Yıldırım
Bağımsız Üye	Bağımsız Üye

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

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

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

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 ilkelerine uyum notunun yıl içerisinde gözden geçirilmesi sürecinde Yatırımcı İlişkileri Birimi ile birlikte aktif olarak görev almıştır. Kurumsal yönetimin yanı sıra yatırımcılarla ilişkiler konusuna da önem veren Komite, Şirket'in pay sahipleri ile ilişkiler faaliyetlerini ve konuya ilişkin stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir. Yönetim Kurulu toplantılarının öncesinde, her ay asgari bir kez toplanmayı ilke edinen Komite, gerektiğinde daha sık bir periyotta da toplantı yapabilmektedir. Komite yıl içerisinde 11 defa toplanıp, 9 karar almıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde sermaye piyasası mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Komite yıl içerisinde 7 defa toplanmış olup, 8 karar almıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin 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 üyeleri, aynı zamanda Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olup, Komite üyeleri Denetimden Sorumlu Komite toplantılarına düzenli olarak katılmaktadır. Şirkette son dönemde yapılan komite toplantılarında ise Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi toplantıları eş anlı olarak birlikte yapılmakta, bu kapsamda tüm komite ve üyeleri toplantılara katılım göstermekte; komiteler arasında koordinasyon sağlanmaktadır.

18. 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 sektördeki konumu ve temel finansal göstergeleri, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik temel riskler bazında ölçüm ve değerlendirme sonuçları ile temel operasyonel risk türlerinden faaliyet ortamı riski hakkında detaylı bilgi verilmekte, böylece Yönetim Kurulu'nun Şirket'in faaliyetleriyle bütünleşik riskleri hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

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



Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

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

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlar yıl sonu itibarıyla, toplam portföy yatırımlarının yaklaşık %96'sını oluşturmaktadır. Belirtilen faaliyetlerle bütünleşik başlıca risk faaliyet ortamı riskidir. Bu kapsamda riskler, Şirket faaliyetlerini etkileyebilecek mevzuat/uygulama değişiklikleri, sektördeki arz talep durumu gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

31.12.2013 tarihi itibarıyla, para ve sermaye piyasası yatırımları toplam portföy değerinin %4'ünü oluşturmaktadır. Bu yatırımlarla bütünleşik risk piyasa riski olup; faiz, kur, hisse senedi fiyatlarında meydana gelebilecek değişimler sonucu oluşan zarar ihtimalini ifade etmektedir. Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin piyasa riski, düzenli olarak ölçülmekte, yönetimin belirlediği limitler dahilinde izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

Kredi riski, genel olarak Şirket'in taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmelerde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Şirket'in karşılaştığı durumu ifade etmektedir. Bu kapsamda 3. kişilerle yapılan gayrimenkul kiralama/satış işlemleri ve hizmet alımlarında kredi riskini en aza indirecek şekilde hareket edilmektedir.

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

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

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

19. Şirket'in Stratejik Hedefleri

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

Geliştirilen ve devam etmekte olan projelerde; içinde hem konut hem de ticari ünitelerin yer aldığı karma proje konsepti sürdürülerek, kiralama faaliyetleri sayesinde elde edilecek fayda sürekli kılınmakta, aynı zamanda satışlar sayesinde yüksek getiri elde edilmesi ve kar realizasyonu sağlanması planlanmaktadır.

Bu kapsamda Şirket'in en önemli stratejik hedefi; planladığı yatırımlardan hem süreklilik arz eden gelirlerini hem de kârlılığını arttıracak ve hissedarlarına maksimum fayda sağlayacak alanlarda oluşan fırsatları değerlendirmektir.

Yönetim Kurulu, hedeflerin bir plan doğrultusunda bir araya getirildiği yıllık bütçe çalışmasını kendi değişiklik ve önerilerini de içerecek şekilde onaylamaktadır. Yıl içinde alınan kararlar neticesinde meydana gelen tüm stratejik değişiklikler ile tahminlerde oluşan sapmalar olağanüstü durumlar dışında aylık olarak değerlendirilmekte, kısa ve uzun vadeli yatırım ve fonlama planları gerektiğinde yeni gelişmelere paralel olarak değiştirilerek yeniden pozisyon alınmaktadır.

20. Mali Haklar

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

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

Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulda kararlaştırılan ücret dışında, huzur hakkı, prim, ikramiye gibi mali menfaat sağlayacak haklar tanınmamıştır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır.

Üst yönetime tanınan mali menfaatler ise ücret ve ikramiyeden oluşmaktadır. Yıl içerisinde üst yönetime (Genel Müdür ve Grup Başkanları) sağlanan mali haklar toplamı brüt 2.926 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 teminatlar verme işlemleri olmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu

İçindekiler

	Sayfa No
Bağımsız Denetim Raporu	98
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	100-101
Kâr veya Zarar Tablosu	102
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	103
Özkaynaklar Değişim Tablosu	104
Nakit Akış Tablosu	106
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	107-171
1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	107
2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	107
3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	125
4. Bölümlere göre raporlama	126
5. Nakit ve nakit benzerleri	130
6. Finansal yatırımlar/Türev araçlar	131
7. Finansal borçlanmalar	132
8. Ticari alacaklar ve borçlar	134
9. Diğer alacaklar ve borçlar	135
10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller	135
11. Stoklar	141
12. Maddi duran varlıklar	142
13. Maddi olmayan duran varlıklar	143
14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	144
15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	145
16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	146
17. Özkaynaklar	147
18. Hasılat ve satışların maliyeti	150
19. Genel yönetim giderleri	151
20. Niteliklerine göre giderler	151
21. Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	151
22. Finansman gelirleri/giderleri	152
23. Pay başına kazanç	152
24. İlişkili taraf açıklamaları	153
25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	159
26. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	169
27. Raporlama döneminden sonraki olaylar	170
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	171



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Bağımsız Denetçi Raporu



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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kâr veya zarar tablosunu, diğer kapsamlı gelir tablosunu, özkaynaklar değişim tablosunu, nakit akış tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ve diğer açıklayıcı dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak Şirket Yönetiminin Sorumluluğu

Şirket yönetimi bu finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun olarak sunumundan ve bunun için finansal tabloların usulsüzlük veya hatadan kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanmasını sağlamak amacıyla yönetim tarafından gerekli görülen iç kontrollerden sorumludur.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların, hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Şirket yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Şirket yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar

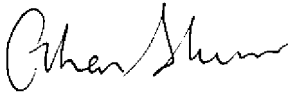
i) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'inci maddesi uyarınca Şirket Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir, ayrıca Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yılında defter tutma düzeninin, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

ii) TTK'nın 378'inci maddesine göre, pay senetleri borsada işlem gören şirketlerde, yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. TTK'nın 398'inci maddesinin 4'üncü fıkrasına göre, denetçinin, Şirket Yönetim Kurulu'nun Şirket'i tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378'inci maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan, esasları KGK tarafından belirlenecek, ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporuyla birlikte, Yönetim Kurulu'na sunması gerekmektedir. Denetimimiz, bu riskleri yönetmek için Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği faaliyetlerin operasyonel etkinliği ve yeterliliğini değerlendirmeyi kapsamamaktadır. Raporlama tarihi itibarıyla KGK tarafından henüz bu raporun esasları hakkında bir açıklama yapılmamıştır. Dolayısıyla bu konuya ilişkin ayrı bir rapor hazırlanmamıştır. Bununla birlikte, söz konusu komite Şirket'te mevcut olup, komite iki üyeden oluşmaktadır. Komite 2013 yılında Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik iki aylık periyotlarla değerlendirme raporu hazırlayarak Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

İstanbul

3 Şubat 2014

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



Orhan Akova
Sorumlu Ortak, Başdenetçi



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2013</i>	<i>Yeniden düzenlenmiş (*) Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2012</i>
VARLIKLAR	Notlar		
Dönen Varlıklar		233.029.758	237.506.045
Nakit ve nakit benzerleri	5	101.043.123	84.515.508
Finansal yatırımlar	6	4.235.850	8.515.936
Ticari alacaklar	8	34.189.785	17.963.307
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	11.678	7.191
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	34.178.107	17.956.116
Diğer alacaklar	9	10.814	8.612
Stoklar	11	4.090.123	62.214.847
Peşin ödenmiş giderler	16	79.655.842	47.549.820
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	1.303.314	1.238.673
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	16	78.352.528	46.311.147
Diğer dönen varlıklar	16	9.804.221	16.738.015
Duran Varlıklar		1.435.690.679	1.152.210.889
Ticari alacaklar	8	22.730.613	27.068.514
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer ticari alacaklar</i>	8	22.730.613	27.068.514
Türev araçlar	6	300.392	179.764
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	1.269.965	1.240.428
Stoklar	11	31.439.900	17.298.517
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.378.609.041	1.105.763.367
Maddi duran varlıklar	12	1.228.136	487.797
Maddi olmayan duran varlıklar	13	112.632	172.502
TOPLAM VARLIKLAR		1.668.720.437	1.389.716.934

(*) Detaylı açıklama için Not 2'ye bakınız.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş (*) Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2012
	Notlar		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		162.016.127	105.208.031
Kısa vadeli borçlanmalar	7	-	500.324
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	135.042.695	6.022.898
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	27.978.637	5.702.873
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar	7	107.064.058	320.025
Ticari borçlar	8	22.306.537	4.112.902
İlişkili taraflara ticari borçlar	24	7.207.460	1.467.645
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	15.099.077	2.645.257
Diğer borçlar	9	390.402	5.067.907
İlişkili taraflara diğer borçlar	24	-	431
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	390.402	5.067.476
Ertelenmiş gelirler	16	750.649	85.042.161
Kısa vadeli karşılıklar	14-15	210.927	165.933
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	169.376	121.820
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	41.551	44.113
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	3.314.917	4.295.906
İlişkili taraflara kısa vadeli yükümlülükler	24	361.574	919.413
İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	2.953.343	3.376.493
Uzun Vadeli Yükümlülükler		350.618.434	214.626.279
Uzun vadeli borçlanmalar	7	215.530.226	129.050.108
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	201.987.451	39.920.108
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		13.542.775	89.130.000
Diğer borçlar	9	35.990.000	35.990.000
Ertelenmiş gelirler	16	98.291.356	48.899.012
Uzun vadeli karşılıklar	15	806.852	687.159
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	806.852	687.159
ÖZKAYNAKLAR		1.156.085.876	1.069.882.624
Ödenmiş sermaye	17	630.000.000	600.000.000
Sermaye düzeltme farkları	17	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	17	423.981	423.981
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	17	42.164	-
Diğer kazanç/kayıplar		42.164	-
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	17	4.090	(278)
Yabancı para çevirim farkları		4.090	(278)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	19.712.142	16.520.757
Geçmiş yıllar kârları	17	149.600.689	147.383.676
Net dönem kârı		116.156.720	65.408.398
TOPLAM KAYNAKLAR		1.668.720.437	1.389.716.934

(*) Detaylı açıklama için Not 2'ye bakınız.

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Kâr veya Zarar Tablosu

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Yeniden düzenlenmiş (*) Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
Sürdürülen Faaliyetler			
Hasılat	18	371.164.150	117.716.838
Satışların maliyeti (-)	18	(225.076.140)	(38.337.009)
Brüt Kâr		146.088.010	79.379.829
Genel yönetim giderleri (-)	19	(12.764.636)	(8.077.212)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	42.053.117	16.396.290
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(28.650.222)	(21.087.572)
Esas Faaliyet Kârı		146.726.269	66.611.335
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kârlarındaki paylar	3	502.577	356.657
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı		147.228.846	66.967.992
Finansman gelirleri	22	-	2.594.563
Finansman giderleri (-)	22	(31.072.126)	(4.154.157)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı		116.156.720	65.408.398
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri			
Dönem vergi gideri		-	-
Ertelenmiş vergi geliri		-	-
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı		116.156.720	65.408.398
Durdurulan Faaliyetler			
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem kârı		-	-
Dönem Kârı		116.156.720	65.408.398
Dönem Kârının Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		116.156.720	65.408.398
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç (1 TL nominal hisseye karşılık)	23	0,1844	0,1038
Sürdürülen faaliyetlerden seyretilmiş pay başına kazanç (1 TL nominal hisseye karşılık)	23	0,1844	0,1038

(*) Detaylı açıklama için Not 2'ye bakınız.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2013</i>	<i>Yeniden düzenlenmiş (*) Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2012</i>
Dönem Kârı	116.156.720	65.408.398
Diğer Kapsamlı Gelirler		
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	42.164	-
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		
Yabancı para çevirim farkları	4.368	1.874
Diğer kapsamlı gelir	46.532	1.874
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	116.203.252	65.410.272
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-
Ana ortaklık payları	116.203.252	65.410.272

(*) Detaylı açıklama için Not 2'ye bakınız.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

	Not	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler		600.000.000	240.146.090	423.981
Transferler		-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-
Temettüler		-	-	-
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	600.000.000	240.146.090	423.981
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler		600.000.000	240.146.090	423.981
Transferler		-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-
Sermaye artırım		30.000.000	-	-
Temettüler		-	-	-
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	630.000.000	240.146.090	423.981

(*) Detaylı açıklama için Not 2'ye bakınız.

	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Birikmiş Kârlar			
	Diğer kayıp/kazançlar	Yabancı para çevirim farkları	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kârları	Net dönem kârı	Özkaynaklar
	-	(2.152)	13.554.165	113.396.737	66.953.531	1.034.472.352
	-	-	2.966.592	63.986.939	(66.953.531)	-
	-	1.874	-	-	65.408.398	65.410.272
	-	-	-	(30.000.000)	-	(30.000.000)
	-	(278)	16.520.757	147.383.676	65.408.398	1.069.882.624
	-	(278)	16.520.757	147.383.676	65.408.398	1.069.882.624
	-	-	3.191.385	62.217.013	(65.408.398)	-
	42.164	4.368	-	-	116.156.720	116.203.252
	-	-	-	(30.000.000)	-	-
	-	-	-	(30.000.000)	-	(30.000.000)
	42.164	4.090	19.712.142	149.600.689	116.156.720	1.156.085.876



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akış Tablosu

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

	Notlar	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem kârı		116.156.720	65.408.398
<i>Dönem Net Kârı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:</i>			
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	20	19.726.424	24.897.577
Kıdem tazminatı karşılık gideri ile ilgili düzeltmeler	15	167.070	300.938
İzin karşılığı gideri ile ilgili düzeltmeler	15	47.556	1.759
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer gayrimenkuller ile ilgili geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	10	(12.116.327)	(7.087.968)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kârlarındaki paylar	3	(502.577)	(356.657)
Yatırım amaçlı ve diğer gayrimenkuller değer düşüklüğü	10	1.082.940	3.812.255
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış kârı	18	(24.247.936)	
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı, (net)	8	618.305	(171.451)
Türev işlem (kârı)/zararı	22	(120.628)	527.335
Faiz gelirleri	18	(4.972.316)	(6.856.921)
Faiz giderleri	22	2.588.062	3.626.822
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı		98.427.293	84.102.087
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki artış		(12.506.881)	(42.390.358)
Diğer alacaklardaki azalış		(2.202)	(5.347)
Diğer dönen varlıklardaki (artış)/azalış		(26.706.124)	(46.786.570)
Stoklardaki değişim	11	43.983.341	(47.521.425)
Ticari ve diğer borçlardaki artış		13.516.133	112.932.308
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış		(35.882.719)	(133.686)
Ödenen kıdem tazminatı	15	(5.213)	(2.936)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		80.823.628	60.194.073
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal varlıklardan elde edilen nakit		4.280.086	(1.991.333)
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	10, 12, 13	(374.510.144)	(135.103.135)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satışından elde edilen nakit	18	116.538.900	-
Alınan temettüler		500.000	500.000
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar		(22.596)	(68.397)
Alınan faizler		4.761.177	6.692.557
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(248.452.577)	(129.970.308)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	17	(30.000.000)	(30.000.000)
Finansal borçlardaki artış		214.241.585	81.183.000
Ödenen faiz		(1.830.054)	(2.572.427)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		182.411.531	48.610.573
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		14.782.582	(21.165.662)
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		1.533.896	83.919
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış		16.316.478	(21.081.743)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		83.865.335	104.947.078
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	100.181.813	83.865.335

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 67'dir (31 Aralık 2012: 54).

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

Nest in Globe B.V. ("Nest in Globe"), 7 Temmuz 2011 tarihinde Şirket ve Kayı Holding Anonim Şirketi'nin ("Kayı Holding") %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu, Hollanda ve yurtdışında ticari gayrimenkul ve otel geliştirmek, inşa etmek, yönetmek ve bu yapılardan istifade etmektir. Ayrıca, Hollanda ve yurtdışında ticari gayrimenkul ve otel geliştirmek, inşa etmek, yönetmek için bu konularla ilgili ihalelere katılma ve teklif verme, danışmanlık ve yönetim hizmetinde bulunma şirketin faaliyet konusu içindedir.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren yıla ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, 3 Şubat 2014 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.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir. Şirket'in müştereken kontrol edilen ortaklıklarından Kanyon'un fonksiyonel para birimi TL, Nest in Globe'un fonksiyonel para birimi ise Avro'dur.

Ölçüm esasları

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına (UMS/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 UMSK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("UMS/TMS 29") uygulanmamıştır.

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. 31 Aralık 2013 tarihli finansal durum tablosu ile karşılaştırmalı olarak sunulan 31 Aralık 2012 tarihli finansal durum tablosunda, 1 Ocak 2012 tarihli açılış finansal durum tablosunda ve 31 Aralık 2013 tarihli kâr veya zarar tablosu ile karşılaştırmalı olarak sunulan 31 Aralık 2012 tarihli kâr veya zarar tablolarında TFRS 11 - *Müşterek Anlaşmalar* standardı düzenlemeleri uyarınca oransal konsolidasyon yöntemi yerine özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirme uygulanmıştır. Bu kapsamda karşılaştırmalı olarak sunulan geçmiş tarihli finansal tablolar yeniden düzenlenmiştir.

SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"suna istinaden aşağıda açıklanan sınıflandırmalar yapılmıştır:

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla "diğer dönen varlıklar" içerisinde gösterilen 46.310.006 TL tutarındaki iş avansları ve 1.239.814 TL tutarındaki gelecek aylara ait giderler karşılaştırmalı finansal tablolarda "peşin ödenmiş giderler" altında sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla "diğer dönen varlıklar" içerisinde gösterilen 1.674.802 TL tutarındaki gelir tahakkukları karşılaştırmalı finansal tablolarda "ticari alacaklar" altında sınıflandırılmıştır.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla "diğer kısa vadeli yükümlülükler" içerisinde gösterilen 265.558 TL tutarındaki gelecek aylara ait gelirler ile "diğer uzun vadeli yükümlülükler" içerisinde gösterilen 3.204.198 TL gelecek yıllara ait gelirler sırasıyla karşılaştırmalı finansal tablolarda "kısa vadeli ertelenmiş gelirler" ve "uzun vadeli ertelenmiş gelirler" altında sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla "kısa vadeli diğer borçlar" içerisinde gösterilen 84.776.603 TL tutarındaki kısa vadeli alınan sipariş avansları ile "uzun vadeli diğer borçlar" içerisinde gösterilen 45.694.814 TL tutarındaki uzun vadeli alınan sipariş avansları karşılaştırmalı finansal tablolarda "ertelenmiş gelirler" altında sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında "finansman gelirleri" içerisinde sınıflanan 5.945.061 TL tutarındaki banka mevduat faiz gelirleri, 726.939 TL tutarındaki menkul kıymet alım-satım kârı, 847.780 TL tutarındaki devlet tahvili ve hazine bonusu faiz gelirleri, 64.080 TL tutarındaki ters repo faiz gelirleri ve 4.409 TL tutarındaki diğer gelirler karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "Hasılat" içerisinde borçlanma araçları gelirleri altında sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında "finansman gelirleri" içerisinde sınıflanan 16.191.188 TL tutarındaki kur farkı gelirleri karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "esas faaliyetlerden diğer gelirler" içerisinde sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında "finansman giderleri" içerisinde sınıflanan 21.087.565 TL tutarındaki kur farkı giderleri karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "esas faaliyetlerden diğer giderler" içerisinde sınıflandırılmıştır.

Konsolidasyon esasları

Müşterek anlaşmalardaki paylar

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

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

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



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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 kambiyo kârları/zararları kâr veya zarar tablosunda yer almaktadır.

Yurtdışındaki net yatırımların finansal tablolarının konsolidasyon amaçlı raporlama para birimi olan TL'ye çevrilmesi sonucu oluşan çevirim farkları, yabancı para çevirim farkları olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 4.090 TL (31 Aralık 2012: (278) TL) tutarındaki yabancı para çevirim farkı, Şirket'in, finansal tablolarını fonksiyonel para birimi olan Avro üzerinden hazırlayan Nest in Globe'un özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmesi sonucu oluşmaktadır.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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.

Şirket ilk olarak 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren uygulanacak şekilde TFRS 11 *Müşterek Anlaşmalar* standardını ve TMS 28 *İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar* standardındaki dolaylı değişiklikleri benimsemiştir.

TFRS 11 standardının benimsenmesi sonucunda Şirket müşterek anlaşmalardaki payları ile ilgili muhasebe politikasını değiştirmiştir. Muhasebe politikasındaki bu değişiklik geriye dönük olarak uygulanmıştır. TFRS 11 standardına göre, Şirket müşterek anlaşmalardaki paylarını Şirket'in anlaşmalardaki varlıklar üzerinde haklarına ve borçlara ilişkin yükümlülüklerine bağlı olarak müştereken kontrol edilen operasyonlar veya iş ortaklıkları olarak sınıflandırmaktadır. Bu değerlendirme yapılırken, Şirket, ortaklığın yapısını, her bir ayrı aracın kanuni şeklini, ortaklığın sözleşme koşullarını ve diğer gerçekleri ve durumları dikkate almıştır.

Şirket müşterek anlaşmalardaki katılımını yeniden değerlendirmiştir. Sonuç olarak, Şirket'in muhasebe politikası değişikliği öncesinde müştereken kontrol edilen işletmeler olarak değerlendirilen müşterek anlaşmaları iş ortaklığı olarak sınıflandırmıştır. Bu sınıflandırmaya göre daha önce finansal tablolarda oransal konsolidasyon yöntemi ile muhasebeleştirilen yatırımlar 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren uygulanacak şekilde özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla finansal durum tablosu ve 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait kâr veya zarar tablosu üzerinde yapılan değişiklikleri özetlemektedir:

31 Aralık 2012				
	Değişiklik öncesi raporlanan	Sınıflamalar (*)	Düzeltilmeler	Yeniden düzenlenmiş
Dönen Varlıklar	240.045.239	-	(2.539.194)	237.506.045
Nakit ve nakit benzerleri	85.194.100	-	(678.592)	84.515.508
Finansal yatırımlar	8.515.936	-	-	8.515.936
Ticari alacaklar	17.567.381	1.674.802	(1.278.876)	17.963.307
Diğer alacaklar	139.731	-	(131.119)	8.612
Stoklar	62.214.847	-	-	62.214.847
Peşin ödenmiş giderler	-	47.549.820	-	47.549.820
Diğer dönen varlıklar	66.413.244	(49.224.622)	(450.607)	16.738.015
Duran Varlıklar	1.151.891.843	-	319.046	1.152.210.889
Ticari alacaklar	27.068.514	-	-	27.068.514
Türev araçlar	179.764	-	-	179.764
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	-	-	1.240.428	1.240.428
Stoklar	17.298.517	-	-	17.298.517
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.105.763.367	-	-	1.105.763.367
Maddi duran varlıklar	1.252.023	-	(764.226)	487.797
Maddi olmayan duran varlıklar	274.406	-	(101.904)	172.502
Diğer duran varlıklar	31.433	-	(31.433)	-
Ertelenmiş vergi varlığı	23.819	-	(23.819)	-
TOPLAM VARLIKLAR	1.391.937.082	-	(2.220.148)	1.389.716.934



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2012

	Değişiklik öncesi raporlanan	Sınıflamalar (*)	Düzeltilmeler	Yeniden düzenlenmiş
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	107.213.815	-	(2.005.784)	105.208.031
Kısa vadeli borçlanmalar	6.523.222	(6.022.898)	-	500.324
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-	6.022.898	-	6.022.898
Ticari borçlar	5.482.029	(431)	(1.368.696)	4.112.902
Diğer borçlar	90.077.873	(84.776.172)	(233.794)	5.067.907
Ertelenmiş gelirler	-	85.042.161	-	85.042.161
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	27.889	-	(27.889)	-
Kısa vadeli karşılıklar	145.830	-	(101.717)	44.113
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	231.968	-	(110.148)	121.820
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	4.725.004	(265.558)	(163.540)	4.561.464
Uzun Vadeli Yükümlülükler	214.840.643	-	(214.364)	214.626.279
Uzun vadeli borçlanmalar	129.050.108	-	-	129.050.108
Diğer borçlar	81.817.556	(45.694.814)	(132.742)	35.990.000
Ertelenmiş gelirler	-	48.899.012	-	48.899.012
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	768.781	-	(81.622)	687.159
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	3.204.198	(3.204.198)	-	-
ÖZKAYNAKLAR	1.069.882.624	-	-	1.069.882.624
Ödenmiş sermaye	600.000.000	-	-	600.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	240.146.090	-	-	240.146.090
Pay senedi ihraç primleri	423.981	-	-	423.981
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16.520.757	-	-	16.520.757
Yabancı para çevirim farkları	(278)	-	-	(278)
Geçmiş yıllar kâr/zararları	147.383.676	-	-	147.383.676
Net dönem kârı	65.408.398	-	-	65.408.398
TOPLAM KAYNAKLAR	1.391.937.082	-	(2.220.148)	1.389.716.934



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2012			
	Değişiklik öncesi raporlanan	Sınıflamalar (*)	Düzeltilmeler	Yeniden düzenlenmiş
Hasılat	131.927.996	7.588.269	(21.799.427)	117.716.838
Satışların maliyeti (-)	(57.826.762)	-	19.489.753	(38.337.009)
BRÜT KÂR	74.101.234	7.588.269	(2.309.674)	79.379.829
Genel yönetim giderleri (-)	(9.983.739)	-	1.906.527	(8.077.212)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	241.893	16.191.188	(36.791)	16.396.290
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(65.482)	(21.087.565)	65.475	(21.087.572)
ESAS FAALİYET KÂRI	64.293.906	2.691.892	(374.463)	66.611.335
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kârlarındaki paylar	-	-	356.657	356.657
Finansman gelirleri	23.947.968	(21.184.894)	(168.511)	2.594.563
Finansman giderleri (-)	(22.718.908)	18.493.002	71.749	(4.154.157)
VERGİ ÖNCESİ KÂRI	65.522.966	-	(114.568)	65.408.398
Vergi Gelir/Gideri				
- Dönem vergi gelir/gideri	(131.408)	-	131.408	-
- Ertelenmiş vergi gelir/gideri	16.840	-	(16.840)	-
DÖNEM KÂRI	65.408.398		-	65.408.398

(*) Sınıflamalara ilişkin açıklamalar Not 2.1'de sunulmuştur.

Şirket, yukarıda belirtilenlere ek olarak, ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2013 itibarıyla, diğer standartlardaki dolaylı değişiklikler de dahil olmak üzere, aşağıdaki yeni standart ve değişiklikleri kabul etmiştir:

- TFRS 13 *Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü* (bakınız (i))
- TMS 1 *Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik)* (bakınız (ii))
- TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar (2011)* (bakınız (iii))

(i) Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

TFRS 13 *Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü*, gerçeğe uygun değeri tanımlamakta, gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin çerçeveyi ve gerçeğe uygun değer ölçümü ile ilgili açıklama gerekliliklerini ortaya koymaktadır. TFRS 13, diğer TFRS'lerin gerekli kıldığı hallerde gerçeğe uygun değer nasıl ölçüleceğini açıklamaktadır.

Gerçeğe uygun değer, mevcut piyasa koşullarında, piyasa katılımcıları arasında bir varlığın satışına veya bir borcun devrine yönelik olarak ölçüm tarihinde olağan bir işlemdeki fiyatın tahmin edilmesiyle belirlenir. Standart aynı zamanda TFRS 7 *Finansal Araçlar: Açıklamalar* standardına yer alan açıklama gerekliliklerinin yerine geçmekte ve bu gereklilikleri genişletmektedir.

TFRS 13 geçiş maddeleri uyarınca, Şirket ileriye dönük gerçeğe uygun yeni değer ölçümü uygulamıştır ve yeni açıklamalar için herhangi bir karşılaştırmalı bilgi sunmamıştır. Bu değişimin Şirket'in varlık ve yükümlülüklerin ölçümleri üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

(ii) TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu

TMS 1'de yapılan değişiklikler sonucunda, Şirket kâr veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki diğer kapsamlı gelirin sunumunu değiştirmiştir. Diğer kapsamlı gelir içinde yer alan kalemler gelecekte kâr veya zarara yeniden sınıflandırılabilir veya bir daha sınıflandırılmaz olarak sunulmaktadır. Karşılaştırmalı bilgiler de buna uygun olarak yeniden sunulmuştur.

(iii) TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar

TMS 19 (2011) standardındaki değişikliğin uygulanması sonucunda, tüm aktüeryal farklar diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmeye başlanmıştır.

Muhasebe politikasındaki bu değişiklikten önce aktüeryal farklar kâr veya zararda muhasebeleştiriliyordu. Muhasebe politikasındaki değişikliğin önemli bir etkisinin olmaması nedeniyle karşılaştırma olarak verilen 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolar yeniden düzenlenmemiştir.

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

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

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 10 - Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Not 15 - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

2.4 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1. 2013 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan tüm TMS/TFRS ve bunlara ilişkin tüm yorumları uygulamıştır.

2.4.2. 31 Aralık 2013 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar ve standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.5.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanın 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.

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 gelirin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

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

Faiz gelirleri ve giderleri

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

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

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

2.5.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

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

2.5.3 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır.

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

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

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

Amortisman

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

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



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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 oluştuğu gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

2.5.4 Maddi olmayan duran varlıklar

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

İtfa payları

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

2.5.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

2.5.6 Stoklar

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

2.5.7 Finansal araçlar

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



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak 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 yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır. 31 Aralık 2012 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 2013 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 2012 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 azalırsa ve azalış değeri 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.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülükleri ve sermaye araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve sermayeye dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki 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.

Ticari ve diğer borçlar

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

iii) Türev finansal araçlar

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

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

iv) Sermaye

Adi hisse senetleri

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

2.5.8 Netleştirme

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

2.5.9 Kur değişiminin etkileri

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



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

2.5.10 Borçlanma maliyeti

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

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

2.5.11 Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem kârının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman 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.

2.5.12 Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.5.13 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

2.5.14 Devlet teşvik ve yardımları

Aşağıda 2.5.15'te açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

2.5.15 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket

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

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

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

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

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

Kanyon

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

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



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

Nest in Globe

Nest in Globe Hollanda mevzuatına göre kurumlar vergisine tabidir.

2.5.16 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

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

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

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

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

2.5.17 Sermaye ve temettüler

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

2.5.18 İlişkili taraflar

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

2.5.19 Kiralama işlemleri

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



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

2.5.20 Nakit akışları tablosu

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

2.5.21 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.5.22 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer veriler bilgiler, SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca Ek Dipnot'ta yer verilen bilgiler konsolide olmayan veriler olduğu için, söz konusu bilgiler finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

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

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2013	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2012
Kanyon	50	1.269.965	50	1.238.223
Nest in Globe	50	-	50	2.205
		1.269.965		1.240.428

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

Kanyon	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Dönen varlıklar	8.333.013	5.703.296
Duran varlıklar	1.646.836	1.842.762
Kısa vadeli borçlar	(6.752.722)	(4.640.883)
Uzun vadeli borçlar	(687.197)	(428.728)
Net varlıklar	2.539.930	2.476.447

Kanyon	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
Gelirler	65.701.349	56.839.444
Giderler (-)	(64.637.860)	(55.975.748)

Nest in Globe	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Dönen varlıklar	3.141	11.546
Duran varlıklar	-	-
Kısa vadeli borçlar	(12.095)	(7.136)
Uzun vadeli borçlar	-	-
Net varlıklar	(8.954)	4.410

Nest in Globe	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
Gelirler	-	-
Giderler (-)	(67.291)	(150.382)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in Nest in Globe'un özkaynağından aldığı pay, Nest in Globe'taki sermaye payının kayıtlı değerini aşması durumunda finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlara ait tutar sifıra indirilir.

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yılda, sırasıyla Kanyon'un ve Nest in Globe'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 531.745 TL tutarında kârı (31 Aralık 2012: 431.848 TL) ve 29.168 TL (31 Aralık 2012: 75.191 TL) zararı ekteki kâr veya zarar tablosuna yansıtmıştır.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Seven Seas Otel	Maslak Petrol Ofisi Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi
31 Aralık 2012									
<u>Satış gelirleri</u>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kira geliri	7.863.390	34.939.517	4.832.993	3.682.308	482.794	3.272.363	2.755.729	1.378.381	23.444.280
Üst hakkı gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aidat ve hizmet gelirleri	-	564.247	-	-	-	-	-	-	122.858
Diğer gelirler	-	19.560	-	-	-	-	-	-	47.280
Gayrimenkul gelirleri	7.863.390	35.523.324	4.832.993	3.682.308	482.794	3.272.363	2.755.729	1.378.381	23.614.418
Amortisman giderleri	3.348.131	6.954.582	2.573.453	1.151.950	321.537	380.000	326.124	167.166	2.845.938
Sigorta giderleri	52.267	849.966	104.186	38.880	22.463	29.489	13.853	7.628	417.462
İşletme giderleri	-	627.531	-	-	695.019	-	-	-	9.632.218
Vergi, resim ve harç giderleri	211.791	780.672	1.114.976	123.276	11.015	19.364	39.266	23.436	826.846
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	-	-	-	-	959.545	-	-	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	(4.163.978)	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Satışların maliyeti	(551.789)	9.212.751	3.792.615	1.314.106	2.009.579	428.853	379.243	198.230	13.722.464
Brüt kâr	8.415.179	26.310.573	1.040.378	2.368.202	(1.526.785)	2.843.510	2.376.486	1.180.151	9.891.955
Sermaye yatırımları	184.153	144.038	10.402	83	381.082	-	69.980	-	1.965.455

Real Hipermarket İstanbul Esenyurt	İstanbul Esenyurt (Marmara Park)	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Lykia Lodge Kapadokya Otel	Antalya Kemer Imperial Otel	Diğer Gayrimenkul	Toplam
4.547.648	-	4.603.013	2.681.962	1.554.705	4.027.494	-	100.066.577
-	8.967.505	-	-	-	-	-	8.967.505
-	-	-	-	-	-	286.542	973.647
-	-	-	-	-	-	54.000	120.840
4.547.648	8.967.505	4.603.013	2.681.962	1.554.705	4.027.494	340.542	110.128.569
687.420	2.460.073	825.220	462.150	717.552	1.253.903	-	24.475.199
186.027	-	49.676	43.142	25.945	72.183	-	1.913.166
-	-	-	-	-	-	-	10.954.768
544.832	235.576	201.302	33.518	21.935	79.021	-	4.266.828
-	-	-	-	-	-	2.852.710	3.812.255
-	(2.427.014)	-	-	-	-	(496.976)	(7.087.968)
-	-	-	-	2.761	-	-	2.761
1.418.279	268.635	1.076.198	538.810	768.193	1.405.107	2.355.734	38.337.009
3.129.368	8.698.870	3.526.815	2.143.152	786.512	2.622.387	(2.015.192)	71.791.561
-	-	13.873	-	-	550.627	148.665.388	151.985.081



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Bölüm gelirleri	364.424.434	110.128.569
Dağıtılamayan gelirler	6.739.716	7.588.269
Toplam hasılat	371.164.150	117.716.838
Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Bölüm giderleri	225.076.140	38.337.009
Toplam satışların maliyeti	225.076.140	38.337.009
Varlıklar	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Bölüm varlıkları	1.414.139.065	1.185.276.731
Diğer varlıklar	51.307.425	43.357.019
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	203.273.947	161.083.184
Toplam varlıklar	1.668.720.437	1.389.716.934
Bölüm yükümlülükleri	511.616.782	318.981.218
Diğer yükümlülükler	1.017.779	853.092
Toplam yükümlülükler	512.634.561	319.834.310

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kasa	-	80
Vadesiz mevduat	693.059	511.566
Vadeli mevduat	74.024.676	83.195.953
Yatırım fonları	26.302.476	698.697
Ters repo işlemlerinden alacaklar	18.886	98.410
Diğer hazır değerler	4.026	10.802
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	101.043.123	84.515.508
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(861.310)	(650.173)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	100.181.813	83.865.335



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

			31 Aralık 2012
<u>Vadeli Mevduat:</u>			
Para cinsi	Faiz oranı (%)	Vade	
TL	%8,05-%8,45	Ocak-Mart 2013	41.884.424
ABD Doları	%3,00-%3,20	Ocak 2013	39.584.498
Avro	%2,95	Ocak 2013	1.727.031
			83.195.953

	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	25.645.760	26.302.476	694.344	698.697
	25.645.760	26.302.476	694.344	698.697

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

			31 Aralık 2012
<u>Ters repo işlemlerinden alacaklar</u>			
Para cinsi	Faiz oranı (%)	Vade	
TL	%5,04	Ocak 2013	98.410
			98.410

6. Finansal yatırımlar/Türev araçlar

		31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli finansal yatırımlar			
Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar		4.235.850	8.515.936
		4.235.850	8.515.936
Türev Araçlar			
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar (Not 24)		300.392	179.764
		300.392	179.764



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Şirket'in faaliyeti gereği finansal yatırımlar hesabında bulunan kıymetler, alım satım amaçlı menkul kıymetler olup, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülmüşlerdir. Gerçeğe uygun değer 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla BIST'ta bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış emirlerini, bunların bulunmaması durumunda gerçekleşen en yakın zamanlı işlemin fiyatını, bunun da olmaması durumunda ise maliyet değerini ifade etmektedir.

<u>Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar</u>	31 Aralık 2013		
	<u>Maliyet</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
<u>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</u>			
Devlet tahvili/Hazine bonosu	3.160.900	3.150.051	3.150.051
Özel sektör tahvil ve bonoları	104.498	102.039	102.039
Borsada işlem gören hisse senetleri	1.090.295	983.760	983.760
	4.355.693	4.235.850	4.235.850

<u>Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar</u>	31 Aralık 2012		
	<u>Maliyet</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
<u>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</u>			
Devlet tahvili/Hazine bonosu	809.989	824.717	824.717
Özel sektör tahvil ve bonoları	7.394.119	7.565.939	7.565.939
Borsada işlem gören hisse senetleri	126.280	125.280	125.280
	8.330.388	8.515.936	8.515.936

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla alım satım amacıyla elde tutulan borçlanma senetlerinin piyasadaki faiz oranları %5,69 - %13,07 aralığındadır (31 Aralık 2012: %6,12 - %7,69 aralığındadır).

7. Finansal borçlanmalar

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	135.042.695	6.022.898
Kısa vadeli banka kredileri	-	500.324
	135.042.695	6.523.222
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	215.530.226	129.050.108
	215.530.226	129.050.108
Toplam finansal borçlanmalar	350.572.921	135.573.330



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	31 Aralık 2013	
			Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
	Libor + 2,50 -			
ABD Doları	Libor + 4,25	56.508.847	107.064.058	13.542.775
Avro	Euribor+3,50	16.975.000	7.121.012	42.726.075
TL	11,90	180.119.000	20.857.625	159.261.376
			135.042.695	215.530.226

Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	31 Aralık 2012	
			Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
ABD Doları	Libor + 2,50	50.179.527	320.025	89.130.000
Avro	Euribor+3,50	19.400.000	5.702.873	39.920.108
TL	%7,75	500.324	500.324	-
			6.523.222	129.050.108

Şirket, kullandığı kredileri ilişkili kuruluş olan İş Bankası'ndan (Not 24) ve QInvest LLC "QInvest" danışmanlığında Qatar Islamic Bank "QIB" aracılığıyla kullanmıştır. Şirket "QInvest" danışmanlığında QIB aracılığıyla temin ettiği 50.000.000 ABD Doları tutarındaki finansmanın teminatı da dahil olmak üzere muhtelif banka garantili borçlanma işlemlerinin teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kontrgaranti limiti temin etmiştir. Söz konusu kontrgaranti limitinin tahsisi kapsamında, 161.500.000 ABD Doları tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

Şirket, Zeytinburnu arsasının alımı için İş Bankası'ndan 4 yıl vadeli toplam 180.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Alınan krediye teminat olarak söz konusu arsa üzerinde İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Alacak senetleri (*)	27.796.592	13.520.840
Alacak senetleri reeskontu (-)	(120.849)	(369.261)
Gelir tahakkukları	5.612.972	1.674.802
Müşterilerden alacaklar	745.299	3.118.031
Şüpheli ticari alacaklar	834.659	216.354
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(834.659)	(216.354)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	11.678	7.191
Diğer	144.093	11.704
	34.189.785	17.963.307
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	15.099.077	2.645.257
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	7.207.460	1.467.645
	22.306.537	4.112.902

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Alacak senetleri (*)	22.958.180	27.562.219
Alacak senetleri reeskontu (-)	(227.567)	(493.705)
	22.730.613	27.068.514

(*) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Ege Perla projesindeki vadeli satışlarla ilgili olarak müşterilerden alınan alacak senetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2012: Çınarlı Bahçe Tuzla ve Ege Perla projeleri).

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 834.659 TL (31 Aralık 2012: 216.354 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(216.354)	(387.805)
Dönem gideri	(712.461)	(88.515)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	94.156	259.966
Kapanış bakiyesi	(834.659)	(216.354)



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Diğer alacaklar</u>		
Diğer kısa vadeli alacaklar	10.814	8.612
	10.814	8.612
<u>Diğer borçlar - kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	371.986	5.049.060
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 24)	-	431
Diğer borçlar	18.416	18.416
	390.402	5.067.907
<u>Diğer borçlar - uzun vadeli</u>		
Diğer uzun vadeli borçlar (*)	35.990.000	35.990.000
	35.990.000	35.990.000

(*) Diğer uzun vadeli borçlar hesabındaki 35.990.000 TL (31 Aralık 2012: 35.990.000 TL), mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Limited Şirketi'ne ait İstanbul ili Kartal İlçesinde tapuda 53 Pafta, 2274 ada, 395, 397, 398, 399 ve 408 parseller ile 2846 ada, 1 parsel ve 2847 ada 1 parselde kayıtlı toplam 77.327 metrekarelik arsanın, kesinleşecek imar durumuna göre hasılat paylaşım esasına dayalı proje geliştirmek üzere mülkiyetinin devir alınması ve aktiflere kaydedilmesi kararı gereği Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Ltd. Şti.'ne ödenecek tutardır. Söz konusu tutarın ödemesi taraflar arasında yapılan hasılat paylaşım sözleşmesi çerçevesinde konut satışlarından elde edilecek olan hasılatlardan gerçekleştirilecektir.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	738.449.838	810.328.532
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	640.159.203	295.434.835
Toplam	1.378.609.041	1.105.763.367



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 657.540.368 TL'dir (31 Aralık 2012: 521.290.749 TL).

	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller				
Ankara İş Kule Binası	100.000.000	100.000.000	98.000.000	98.000.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	251.973.594	550.000.000	257.484.746	495.000.000
Seven Seas Otel	-	-	57.766.813	68.500.000
Maslak Petrol Ofisi Binası	42.603.655	72.605.000	43.473.500	52.000.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi	9.187.000	9.187.000	10.500.000	10.500.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası	15.636.606	25.500.000	15.928.333	24.900.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	13.419.690	24.271.000	13.683.189	21.750.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	6.719.942	14.575.000	6.803.467	13.650.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	102.421.482	365.000.000	103.858.483	346.000.000
Real Hipermarket Binası	43.076.370	79.500.000	43.763.791	79.000.000
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	49.719.169	96.600.000	49.752.228	92.000.000
İş Bankası Güneşli Binası	34.993.411	43.000.000	35.392.626	41.000.000
İş Bankası Sirkeci Binası	20.587.629	32.000.000	20.662.538	30.000.000
Lykia Lodge Kapadokya Otel	16.028.845	19.000.000	16.639.430	18.750.000
Antalya Kemer Imperial Otel	-	-	36.619.388	43.815.000
Üsküdar Arsası	23.258.500	23.258.500	21.000.000	21.000.000
İzmir Ege Perla Projesi (*)	36.050.717	42.504.555	19.508.200	31.080.965
Kartal Projesi	45.591.582	132.050.000	38.504.066	56.598.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	8.239.957	12.316.983	4.357.842	5.927.114
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	112.398.259	120.500.000	62.554.341	90.000.000
Tuzla Karma Proje	72.981.498	104.500.000	32.927.338	54.000.000
Taksim Lamartine Binası	23.842.488	41.000.000	20.493.048	26.370.000
Levent Arsası	1.174.655	1.174.655	1.090.000	1.090.000
Ataşehir Finans Merkezi Arsası	101.771.396	107.000.000	95.000.000	95.000.000
Zeytinburnu Arsası (**)	246.932.596	241.200.000	-	-
Toplam	1.378.609.041	2.256.742.693	1.105.763.367	1.815.931.079

(*) Eylül 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in İzmir'de bulunan Ege Perla projesinin inşaat ruhsat çalışmaları tamamlanmış olup, ilgili ruhsat Konak İlçe Belediyesi'nden alınmıştır.

(**) Şirket'in 9 Ekim 2013 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında; Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi ("NEF") ile müşterek proje geliştirmek üzere, İstanbul ili Zeytinburnu İlçesi'nde bulunan ve mülkiyeti Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları Anonim Şirketi ile Anadolu Cam Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan toplam 130.024,5 m² yüz ölçümlü taşınmazın (eski Topkapı fabrikası) KDV hariç 320.000.000 TL bedel karşılığı % 75'i Şirket adına, %25'i NEF adına olmak üzere müştereken satın alınmasına karar verilmiştir. Şirket tarafından 8 Ekim 2013 tarihinde Zeytinburnu arsasına ilişkin olarak değerlendirme raporu alınmış, değerlendirme raporunda arsanın Şirket'in sahibi olduğu % 75'i için 241.200.000 TL değer takdir edilmiştir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in toplam 6.932.597 TL tutarında ilgili arsanın alımı için ödenen tapu harç bedeli ile yönetim komisyonu ve kredi faizi finansal tablolarında Zeytinburnu arsası üzerinde aktifleştirilmiştir.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Değer düşüklüğü/ geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi
Maliyet					
Ankara İş Kule Binası	142.662.146	23.432	-	4.710.291	147.395.869
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	340.401.026	591.394	-	-	340.992.420
Seven Seas Otel	103.887.630	-	(103.887.630)	-	-
Maslak Petrol Ofisi Binası	56.653.417	49.200	-	-	56.702.617
Mallmarine Alışveriş Merkezi	14.040.636	973	-	(1.082.940)	12.958.669
İş Bankası Ankara Merkez Binası	19.000.000	-	-	-	19.000.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	16.309.980	-	-	-	16.309.980
İş Bankası Antalya Merkez Binası	8.126.612	-	-	-	8.126.612
Kanyon Alışveriş Merkezi	121.018.233	793.033	-	-	121.811.266
Real Hipermarket Binası	47.479.607	-	-	-	47.479.607
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	61.948.150	-	-	2.427.014	64.375.164
İş Bankası Güneşli Binası	39.038.232	4.200	-	-	39.042.432
İş Bankası Sirkeci Binası	23.107.500	-	-	-	23.107.500
Lykia Lodge Kapadokya Otel	18.136.363	1.695	-	-	18.138.058
Antalya Kemer Imperial Otel	39.324.251	-	(39.324.251)	-	-
Üsküdar Arsası	21.000.000	209.108	-	2.049.392	23.258.500
İzmir Projesi	19.508.200	16.542.517	-	-	36.050.717
Kartal Projesi	38.504.066	7.087.516	-	-	45.591.582
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	4.357.842	3.882.115	-	-	8.239.957
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	62.554.341	49.843.918	-	-	112.398.259
Tuzla Karma Proje	32.927.338	40.054.160	-	-	72.981.498
Taksim Lamartine Binası	20.493.048	3.419.574	-	-	23.912.622
Levent Arsası	1.090.000	7.735	-	76.920	1.174.655
Zeytinburnu Arsası	-	246.932.596	-	-	246.932.596
Ataşehir Finans Merkezi Arsası	95.000.000	3.918.686	-	2.852.710	101.771.396
Toplam	1.346.568.618	373.361.852	(143.211.881)	11.033.387	1.587.751.976



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	Dönem gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi
Birikmiş Amortisman				
Ankara İş Kule Binası	44.662.146	2.733.723	-	47.395.869
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	82.916.280	6.102.546	-	89.018.826
Seven Seas Oteli	46.120.817	1.389.073	(47.509.890)	-
Maslak Petrol Ofisi Binası	13.179.917	919.045	-	14.098.962
Mallmarine Alışveriş Merkezi	3.540.636	231.033	-	3.771.669
İş Bankası Ankara Merkez Binası	3.071.667	291.727	-	3.363.394
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	2.626.791	263.499	-	2.890.290
İş Bankası Antalya Merkez Binası	1.323.145	83.525	-	1.406.670
Kanyon Alışveriş Merkezi	17.159.750	2.230.034	-	19.389.784
Real Hipermarket Binası	3.715.816	687.421	-	4.403.237
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	12.195.922	2.460.073	-	14.655.995
İş Bankası Güneşli Binası	3.645.606	403.415	-	4.049.021
İş Bankası Sirkeci Binası	2.444.962	74.909	-	2.519.871
Lykia Lodge Kapadokya Otel	1.496.933	612.280	-	2.109.213
Taksim Lamartine Binası	-	70.134	-	70.134
Antalya Kemer Imperial Otel	2.704.863	706.164	(3.411.027)	-
Toplam	240.805.251	19.258.601	(50.920.917)	209.142.935
Net Kayıtlı Değer	1.105.763.367	-	-	1.378.609.041



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	Değer düşüklüğü/geri çevrilen değer düşüklüğü karşılığı	31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi
Maliyet						
Ankara İş Kule Binası	138.314.015	184.153	-	-	4.163.978	142.662.146
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	340.256.988	144.038	-	-	-	340.401.026
Seven Seas Oteli	103.877.228	10.402	-	-	-	103.887.630
Maslak Petrol Ofisi Binası	56.653.334	83	-	-	-	56.653.417
Mallmarine Alışveriş Merkezi	14.619.099	381.082	-	-	(959.545)	14.040.636
İş Bankası Ankara Merkez Binası	19.000.000	-	-	-	-	19.000.000
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	16.240.000	69.980	-	-	-	16.309.980
İş Bankası Antalya Merkez Binası	8.126.612	-	-	-	-	8.126.612
Kanyon Alışveriş Merkezi	119.052.778	1.965.455	-	-	-	121.018.233
Real Hipermarket Binası	47.479.607	-	-	-	-	47.479.607
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	59.521.136	-	-	-	2.427.014	61.948.150
İş Bankası Güneşli Binası	39.024.359	13.873	-	-	-	39.038.232
İş Bankası Sirkeci Binası	23.107.500	-	-	-	-	23.107.500
Lykia Lodge Kapadokya Otel	18.136.363	-	-	-	-	18.136.363
Antalya Kemer Imperial Otel	38.773.624	550.627	-	-	-	39.324.251
Üsküdar Arsası	20.200.000	395.828	-	-	404.172	21.000.000
İzmir Ege Perla Projesi	22.745.479	14.061.238	-	(17.298.517)	-	19.508.200
Kartal Projesi	38.153.577	350.489	-	-	-	38.504.066
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	2.508.158	1.849.684	-	-	-	4.357.842
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	45.037.382	17.516.960	-	-	-	62.554.342
Tuzla Karma Proje	21.633.881	11.293.456	-	-	-	32.927.337
Taksim Binası	15.155.221	5.337.827	-	-	-	20.493.048
Levent Arsası	990.000	7.196	-	-	92.804	1.090.000
Ataşehir Finans Merkezi Arsası	-	97.852.710	-	-	(2.852.710)	95.000.000
Toplam	1.208.606.341	151.985.081	-	(17.298.517)	3.275.713	1.346.568.618



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	Dönem gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2012 Kapanış bakiyesi
Birikmiş Amortisman				
Ankara İş Kule Binası	41.314.015	3.348.131	-	44.662.146
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	75.961.698	6.954.582	-	82.916.280
Seven Seas Oteli	43.547.364	2.573.453	-	46.120.817
Maslak Petrol Ofisi Binası	12.027.967	1.151.950	-	13.179.917
Mallmarine Alışveriş Merkezi	3.219.099	321.537	-	3.540.636
İş Bankası Ankara Merkez Binası	2.691.667	380.000	-	3.071.667
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	2.300.667	326.124	-	2.626.791
İş Bankası Antalya Merkez Binası	1.155.979	167.166	-	1.323.145
Kanyon Alışveriş Merkezi	14.313.812	2.845.938	-	17.159.750
Real Hipermarket Binası	3.028.396	687.420	-	3.715.816
İstanbul Esenyurt (Marmarapark)	9.735.849	2.460.073	-	12.195.922
İş Bankası Güneşli Binası	2.820.386	825.220	-	3.645.606
İş Bankası Sirkeci Binası	1.982.812	462.150	-	2.444.962
Lykia Lodge Kapadokya Otel	779.381	717.552	-	1.496.933
Antalya Kemer Imperial Otel	1.450.960	1.253.903	-	2.704.863
Toplam	216.330.052	24.475.199	-	240.805.251
Net Kayıtlı Değer	992.276.289	-	-	1.105.763.367

Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan üç bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2013 yılının Ekim ayında değerlendirilen Zeytinburnu arsası hariç Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması yöntemiyle veya gelir indirgeme yöntemiyle tespit edilmiştir.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin satılabilirliği konusunda herhangi bir kısıtlama ve satın alma, inşa etme ya da geliştirme, bakım, onarım veya iyileştirme sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülükler bulunmamaktadır. Raporlama dönemi sonu itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161.500.000 ABD Doları ve 250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 106.650.982 TL (31 Aralık 2012: 100.066.577 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 25.410.708 TL'dir (31 Aralık 2012: 38.337.009 TL).



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

Kısa vadeli stoklar

Tamamlanmış konutlar

Çınarlı Bahçe Tuzla konutları (*)

31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
4.090.123	62.214.847
4.090.123	62.214.847

Uzun vadeli stoklar

Tamamlanmamış konutlar

İzmir Ege Perla (**)

31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
31.439.900	17.298.517
31.439.900	17.298.517

(*) Şirket, 2011 yılının son çeyreğinde İstanbul ili, Tuzla ilçesinde toplam 41.000 m²'lik arsa üzerinde Çınarlı Bahçe Tuzla projesine başlamıştır. Proje kapsamında 7 bloktan oluşan 476 konut ile 1 market ve 1 anaokulu yer almakta olup, 2011 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlamıştır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla toplam 430 adet konut için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 427 adet konutun tamamı hak sahiplerine teslim edilmiştir.

(**) Şirket, 2012 yılının üçüncü çeyreğinde İzmir ili Konak ilçesinde toplam 18.392 m²'lik arsa üzerinde İzmir Ege Perla projesine başlamıştır. Proje kapsamında 2 bloktan oluşan 111 adet konut, 65 adet ofis ile bir alışveriş merkezi yer almakta olup, 2012 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlamıştır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla toplam 91 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve 92.713.675 TL tutarında avans alınmıştır. Projenin tamamlanma tarihi Aralık 2015 olarak öngörülmektedir.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

12. Maddi duran varlıklar

	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>				
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	85.950	269.977	1.124.981	1.480.908
Alımlar	-	-	1.094.615	1.094.615
31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi	85.950	269.977	2.219.596	2.575.523
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	85.414	169.979	737.718	993.111
Dönem gideri	536	36.868	316.872	354.276
31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi	85.950	206.847	1.054.590	1.347.387
1 Ocak 2013 itibarıyla net defter değeri	536	99.998	387.263	487.797
31 Aralık 2013 itibarıyla net defter değeri	-	63.130	1.165.006	1.228.136
<u>Maliyet değeri</u>				
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	85.950	269.977	836.454	1.192.381
Alımlar	-	-	288.527	288.527
31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi	85.950	269.977	1.124.981	1.480.908
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	85.414	122.736	621.403	829.553
Dönem gideri	-	47.243	116.315	163.558
31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi	85.414	169.979	737.718	993.111
1 Ocak 2012 itibarıyla net defter değeri	536	147.241	215.051	362.827
31 Aralık 2012 itibarıyla net defter değeri	536	99.998	387.263	487.797

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	1.688.338	1.688.338
Alımlar	53.677	53.677
31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi	1.742.015	1.742.015
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	1.515.836	1.515.836
Dönem gideri	113.547	113.547
31 Aralık 2013 kapanış bakiyesi	1.629.383	1.629.383
1 Ocak 2013 itibarıyla net defter değeri	172.502	172.502
31 Aralık 2013 itibarıyla net defter değeri	112.632	112.632
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	1.560.293	1.560.293
Alımlar	128.044	128.044
31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi	1.688.337	1.688.337
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	1.257.015	1.257.015
Dönem gideri	258.820	258.820
31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi	1.515.835	1.515.835
1 Ocak 2012 itibarıyla net defter değeri	303.278	303.278
31 Aralık 2012 itibarıyla net defter değeri	172.502	172.502

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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 2013	31 Aralık 2012
Borç karşılıkları	41.551	44.113
	41.551	44.113
	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Alınan teminatlar (*)	165.146.173	55.848.070
	165.146.173	55.848.070

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

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	710.318.855	384.486.309
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**)	18.857.366	11.895.787
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	729.176.221	396.382.096

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 377.205 TL ve 54.000.000 ABD Doları tutarındaki teminat mektupları ile 161.500.000 ABD Doları ile 250.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161.500.000 ABD Doları ve 250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden ipotegi bulunmaktadır. 161.500.000 ABD Doları tutarındaki ipotek, planlanan finansman teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kontrgaranti limiti temin edilmesi karşılığında oluşturulmuştur. Bu çerçevede, Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan İş Bankası Ankara Kızılay Binası'na 11.000.000 ABD Doları, İş Bankası Sirkeci Binası'na 14.500.000 ABD Doları, Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece ipotek tesis edilmiştir. Söz konusu kontrgaranti limitinin 54.000.000 ABD Doları'nın kullanılmasıyla Şirket 50.000.000 ABD Doları tutarında finansman sağlamıştır.

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.

(**) 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 2013 tarihi itibarıyla % 1,6'dır (31 Aralık 2012: % 1,1).



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	106.288.144	106.635.643
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	223.500.647	250.901.376
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	607.360.641	581.648.272
	937.149.432	939.185.291

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	169.376	121.820
	169.376	121.820
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar		
Kıdem tazminatı karşılığı	806.852	687.159
	806.852	687.159

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 2013 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 3.254,44 TL (31 Aralık 2012: 3.033,98 TL) tavanına tabidir.

TMS 19 (2011) - Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Şirket, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında, kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar/kayıplar hesabında muhasebeleştirmektedir. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 31 Aralık 2013 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 %6,10 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %9,80 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,49 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2012: yıllık %5,00 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %7,73 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,60 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 2013 tarihi itibarıyla geçerli olan 3.254,44 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1 Ocak itibarıyla karşılık	687.159	389.157
Hizmet maliyeti	113.953	91.893
Faiz maliyeti	53.117	34.868
Ödenen tazminatlar	(5.213)	(2.936)
Aktüeryal fark	(42.164)	174.177
Dönem sonu itibarıyla karşılık	806.852	687.159

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

<u>Peşin ödenmiş giderler</u>	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İş avansları (*)	78.347.608	46.310.006
Gelecek aylara ait giderler (**)	1.308.234	1.239.814
	79.655.842	47.549.820

(*) Şirket, portföyünde yer alan İzmir ili Konak ilçesinde gerçekleştirilmekte olan Ege Perla Projesi inşaat işleri için Nida İnşaat - A Yapı Ortak girişimi ile sözleşme imzalamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, sözleşme kapsamında Nida İnşaat - A Yapı Ortak girişimine vermiş olduğu iş avansı 46.759.698 TL'dir (31 Aralık 2012: Bulunmamaktadır).

Şirket, portföyünde yer alan Tuzla'daki G22B17A1C pafta, 1 ve 2 nolu parseller üzerine yapımı gerçekleştirmekte olduğu Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesinin inşaat işleri için Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in sözleşme kapsamında Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye vermiş olduğu iş avansı 30.996.991 TL'dir (31 Aralık 2012: 36.008.520 TL). 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Çınarlı Bahçe Tuzla projesinin tamamlanması nedeniyle Mesa Mesken Sanayi A.Ş.'ye vermiş olduğu iş avansı bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: 8.040.211 TL).

(**) Gelecek aylara ait giderlerin 1.303.314 TL'si ilişkili taraflara olan peşin ödenmiş sigorta giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2012: 1.238.673 TL).

<u>Diğer dönen varlıklar</u>	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Devreden KDV (***)	9.675.983	16.706.169
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	128.238	31.846
	9.804.221	16.738.015

(***) 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yılda Şirket, 30 Aralık 2013 tarihinde satın aldığı Zeytinburnu arsası için 4.463.446 TL tutarında KDV ödemiştir. (31 Aralık 2012: 17 Temmuz 2012 tarihinde satın aldığı Ataşehir Finans Merkezi arsası için 16.779.661 TL).



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Ödenecek vergi ve fonlar	1.960.114	3.376.493
Konutlara ilişkin harç ve tapu gider tahakkukları	993.229	-
İlişkili taraflara kısa vadeli yükümlülükler (Not 24)	361.574	919.413
	3.314.917	4.295.906

Ertelenmiş gelirler- kısa vadeli

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Gelecek aylara ait gelirler (****)	697.593	265.558
Alınan sipariş avansları (*****)	53.056	84.776.603
	750.649	85.042.161

Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Alınan sipariş avansları (*****)	94.584.024	45.694.814
Gelecek yıllara ait gelirler (****)	3.707.332	3.204.198
	98.291.356	48.899.012

(****) Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.'den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedelleri ile diğer peşin tahsil edilen kira bedellerinden oluşmaktadır.

(***** Tutarın tamamına yakını Şirket'in Tuzla'da bulunan Çınarlı Bahçe Tuzla Projesi kapsamında ve İzmir'de bulunan Ege Perla Projesi kapsamında satış yaptığı daire sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	(%)		(%)	
İş Bankası	42,23	266.080.192	42,23	253.409.693
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	44.782.874	7,11	42.650.356
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	4,77	30.068.312	4,77	28.636.488
İş Net Elektronik Hizm. A.Ş.	1,33	8.351.594	1,33	7.953.899
Diğer	2,60	16.358.784	2,60	15.579.794
Halka Açık Kısım	41,96	264.358.244	41,96	251.769.770
Tarihi değerle sermaye	100,00	630.000.000	100,00	600.000.000

26 Mart 2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul kararıyla, Şirket'in sermayesinin 2012 yılı kârından karşılanmak üzere toplam 30.000.000 TL tutarında artırılarak 630.000.000 TL'ye çıkartılmasına karar verilmiştir. İlgili sermaye artırımı kararı, 8 Mayıs 2013 tarihinde SPK tarafından onaylanarak bedelsiz pay alma hakkının kullanımı 15 Mayıs 2013 tarihinde başlamıştır.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 630.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin tamamı nama yazılı 900.000 TL'lik bölümü A grubu ve 629.100.000 TL'lik bölümü B grubudur. A grubu payların tamamına İş Bankası sahiptir. A grubu payların sadece Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

Kanyon'un sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 100.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin 50.000 adedi Eczacıbaşı Holding'e ait olan A grubu ve 50.000 adedi Şirket'e ait olan B grubudur. Altı kişiden oluşan Müdürler Kurulu'nu oluşturacak üyelerden üç adedi A grubu, üç adedi B grubu hissedarların göstereceği adaylar arasından seçilir.

Nest in Globe'un sermayesi her biri 1 Avro itibari değerinde 90.000 adet hisseden oluşmakta olup, Nest in Globe'un ödenmiş sermayesi 18.000 Avro tutarındadır. Hisselerin 45.000 adedi Kayı Holding A.Ş.'ye ait olan A grubu ve 45.000 adedi Şirket'e ait olan B grubudur. Ayrıca, rapor tarihi itibarıyla Şirket tarafından Nest in Globe'a 87.000 Avro (211.297 TL) tutarında sermaye avansı verilmiştir.

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 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 2013 tarihi itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halk arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır (31 Aralık 2012: 423.981 TL).

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Yasal yedekler	19.712.142	16.520.757
	19.712.142	16.520.757

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 2013	31 Aralık 2012
Geçmiş yıllar kârları	149.600.689	147.383.676
	149.600.689	147.383.676



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Kâr dağıtımı

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren dönem içinde, 2012 yılı net dağıtılabilir dönem kârının birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçeler ayrıldıktan sonra 30.000.000 TL'nin nakit temettü olarak dağıtılması taahhüt edilmiş ve BIST'ta işlem görmeyen payların temettü bedeli 28 Mart 2013 tarihinde, işlem gören payların temettü bedeli ise 1 Temmuz 2013 tarihinde ödenmiştir.

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarih ve 02/51 sayılı kararı gereğince halka açık anonim ortaklıkların faaliyetlerinden elde ettikleri kârların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kâr dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. Kâr dağıtım yapmaya karar veren anonim ortaklıklar için ise bu dağıtımın Şirket'in genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine de imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem kârından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kâr üzerinden SPK'nın belirleyeceği asgari kâr dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kâr dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kârdan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir kârın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kâr dağıtımı yapılmayacaktır.

Şirket'in 26 Mart 2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2012 yılı kârı aşağıda belirtildiği şekilde dağıtılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5 Ortaklara kâr payı	3.191.385 30.000.000
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2)	-
3. Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan (*)	30.000.000
Geçmiş yıllar kârlarına aktarılan	2.217.013
Toplam	65.408.398

(*) Söz konusu tutarın, 26 Mart 2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da 2012 yılı kârından ortaklara bedelsiz pay şeklinde dağıtılmasına karar verilmiş olup, ilgili sermaye artırım kararı 8 Mayıs 2013 tarihinde SPK tarafından onaylanarak bedelsiz pay alma hakkının kullanımı 15 Mayıs 2013 tarihinde başlamıştır.

Yabancı para çevirim farkları

Yabancı para çevirim farkları, Şirket'in iştiraki olan Nest in Globe'un özkaynak kalemlerinin TL'ye çevriminden kaynaklanmaktadır.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Konut satış gelirleri	130.770.237	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	116.538.900	-
Kira gelirleri	106.650.982	100.066.577
Üst hakkı gelirleri	9.463.443	8.967.505
Aidat ve hizmet gelirleri	826.712	973.647
Diğer gelirler	174.160	120.840
Toplam gayrimenkul gelirleri	364.424.434	110.128.569
Banka mevduatı faiz gelirleri	4.430.178	5.945.061
Menkul kıymet alım-satım kârı	1.109.299	726.939
Devlet tahvili ve hazine bonosu, özel kesim tahvil ve bono faiz gelirleri	517.658	847.780
Ters repo faiz gelirleri	24.480	64.080
Diğer faiz gelirleri	658.101	4.409
Toplam borçlanma araçları gelirleri	6.739.716	7.588.269
Toplam hasılat	371.164.150	117.716.838
Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Konut satış maliyeti	(107.374.468)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	(92.290.964)	-
Amortisman giderleri	(19.258.601)	(24.475.199)
İşletme giderleri	(11.124.614)	(10.954.768)
Vergi, resim ve harç giderleri	(4.141.655)	(4.266.828)
Sigorta giderleri	(1.812.797)	(1.913.166)
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	(1.082.940)	(3.812.255)
Geri çevrilen değer düşüklüğü	12.116.327	7.087.968
Diğer	(106.428)	(2.761)
	(225.076.140)	(38.337.009)

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Kur farkı geliri	41.172.459	16.191.188
Diğer gelirler	880.658	205.102
	42.053.117	16.396.290
	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Kur farkı gider	(28.526.480)	(21.087.565)
Diğer giderler	(123.742)	(7)
	(28.650.222)	(21.087.572)



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

22. Finansman gelirleri/giderleri

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yılda 2.594.563 TL tutarındaki finansman gelirleri yabancı para banka kredilerinden doğan kur farkı gelirlerinden oluşmaktadır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Kur farkı gideri	(28.604.692)	-
Kredi faiz giderleri	(1.898.161)	(2.559.563)
Diğer faiz giderleri	(689.901)	(1.067.259)
Türev işlem kâr/zararı, net	120.628	(527.335)
	(31.072.126)	(4.154.157)

23. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
Dönem başındaki hisse senedi adedi	600.000.000	600.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler (*)	30.000.000	-
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	630.000.000	600.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi (**)	630.000.000	600.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem kârı	116.156.720	65.408.398
Pay başına kazanç	0,1844	0,1038
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,1844	0,1038

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

(**) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 1 tam Kuruş nominal değerinde 630.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları

Şirket'in ilişkili tarafları İş Bankası ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar genellikle satış işlemlerinden kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Alacaklar doğası gereği teminatsızdır ve faiz işletilmemektedir.

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle alım işlemlerinden doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İş Bankası'ndaki bakiyeler	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Vadesiz mevduat	693.059	511.566
Vadeli mevduat	74.024.676	83.195.953
Ters repo işlemlerinden alacaklar	18.886	98.410
	74.736.621	83.805.929

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla İş Bankası'ndan 377.205 TL ve 54.000.000 ABD Doları (31 Aralık 2012: 336.009 TL ve 54.000.000 ABD Doları) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına İş Bankası lehine 161.500.000 ABD Doları ve 250.000.000 TL bedelle 1. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş., İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

	31 Aralık 2013			
	Ticari	Diğer varlıklar	Ticari	Diğer
	alacaklar		borçlar	yükümlülükler
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	-	-	1.343.585	1.743
Türkiye Şişe ve Cam Fab. A.Ş.	-	-	192.999	87.017
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	784	56.833
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	-	33.841
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	11.678	1.303.314	840.737	
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	-	-	53.932	40.066
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	-	-	-	34.510
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	-	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	28.667
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	-	-	4.270.447	25.270
Soda Sanayii A.Ş.	-	-	-	22.983
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	-	9.052
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-	-	344.285	9.491
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	-	-	2.768	2.007
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	1.881
İş Bankası	-	-	5	4.779
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	3.430
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	2.360	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	-	-	15.140	-
Ortaklara borçlar	-	-	192	-
Diğer	-	-	140.226	-
	11.678	1.303.314	7.207.460	361.574



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	31 Aralık 2013	
	Finansal borçlanmalar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli
İş Bankası	27.978.637	201.987.451

<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri
İş Bankası	1.898.161

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kâr zarara yansıtılan finansal varlıkları içerisindeki ilişkili taraf bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	Nominal değeri	Gerçeğe uygun değeri	Nominal değeri	Gerçeğe uygun değeri
İş Bankası	364.750	348.750	2.040.000	2.035.114
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	180.000	181.504
Toplam	364.750	348.750	2.220.000	2.216.618



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	31 Aralık 2012				
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer	Diğer
	Alacaklar	Varlıklar	Borçlar	Borçlar	Yükümlülükler
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>					
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	-	-	637.395	-	573.086
Türkiye Şişe ve Cam Fab. A.Ş.	-	-	-	-	73.206
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	49.103
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	1.238.673	633.995	-	40.567
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	1.437	-	3.554	-	37.473
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	-	-	-	-	29.816
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	-	-	29.238
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	-	24.767
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	-	-	-	-	21.832
Soda Sanayii A.Ş.	-	-	-	-	18.879
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	-	-	7.821
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-	-	174.793	-	7.309
Camiş Elektrik Üretim	-	-	-	-	2.953
Paşabahçe Mağazaları	-	-	-	-	1.734
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	1.629
İş Finansal Kiralama A.Ş.	2.815	-	-	-	-
İş Bankası	-	-	3.421	-	-
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	245	-	-	-	-
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	2.694	-	484	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	3.461	-	-
Ortaklara borçlar	-	-	-	431	-
Diğer	-	-	10.542	-	-
	7.191	1.238.673	1.467.645	431	919.413

	31 Aralık 2012	
	Finansal borçlar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli

<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>		
İş Bankası	6.203.197	39.920.108

<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri	
İş Bankası		2.559.563



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket, İş Bankası ile faiz opsiyon türev işlemi gerçekleştirmiş olup, Şirket'in finansal tablolarında 300.392 TL (31 Aralık 2012: 179.764 TL) değerinde türev işlem reeskontu ve kâr veya zarar tablosunda 120.628 TL tutarında türev işlem kârı (31 Aralık 2012: (527.335) TL tutarında türev işlem zararı) bulunmaktadır.

Ayrıca Şirket, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren dönemde 54.000.000 ABD Doları tutarındaki teminat mektubu için İş Bankası'na 378.000 ABD Doları+BSMV komisyon ödemesi yapmıştır (31 Aralık 2012: 189.000 ABD Doları).

1 Ocak - 31 Aralık 2013					
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	<i>Alımlar (*)</i>	<i>Alınan faizler</i>	<i>Kira geliri</i>	<i>Diğer gelirler</i>	<i>Diğer giderler</i>
İş Bankası	-	4.477.447	17.458.804	239.983	26.169
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.930.322	-	4.138.652	69.493	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	139.553	-	2.678.160	40.518	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	6.588	-	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	2.622.197	-	904.787	10.474	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	3.425.067	34.323	16.624
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	18.378.605	-	5.397.571	102.211	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	317.632	1.143	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	44.468	-	9.538	-	79.282
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	22.251	-	31.970
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	14.214	-	591.970	2.402	28.147
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	48.051	-	59.815	-	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	3.524.696	68.047	-
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	2.136.752	41.319	-
Soda Sanayi A.Ş.	-	-	1.422.260	29.494	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	221.621.396	-	1.564.106	30.256	-
Camış Madencilik A.Ş.	-	-	560.601	10.838	-
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	116.753	2.258	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	-	-	-	-	173.835
	244.798.806	4.484.035	44.329.415	682.759	356.027

(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.'den alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir. T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. ve Anadolu Cam Sanayi A.Ş. ile olan alım tutarı, Zeytinburnu arsasının % 75'inin Şirket tarafından 9 Ekim 2013 tarihinde satın alınmasına ilişkindir.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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 2012				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
İş Bankası	-	6.272.049	15.777.135	-	22.091
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	-	-	5.097.984	103.696	-
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.032.765	-	3.567.438	76.943	-
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	4.297	-	3.421.029	69.621	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	3.123.076	33.366	2.958
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	110.458	-	2.497.168	41.456	-
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	-	-	2.073.042	42.275	-
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	-	-	1.518.537	30.956	-
Soda Sanayi A.Ş.	-	-	1.312.779	26.768	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	8.784	1.107.987	17.184	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.879.345	-	734.905	10.364	315.456
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	732.765	12.546	21.878
Camiş Madencilik A.Ş.	-	-	544.268	11.089	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	7.154	-	531.624	2.458	100.000
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	298.859	5.897	-
Camiş Elektrik Üretim A.Ş.	-	-	205.243	4.187	-
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	-	-	113.351	2.310	-
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	94.915	1.292	-
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	34.077	-	63.254	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	108.246	-	8.631	-	55.140
Softtech Yazılım Teknolojileri	70.000	-	-	-	177.159
	4.246.342	6.280.833	42.823.990	492.408	694.682

(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.'den alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	3.063.810	1.631.552
Kıdem tazminatı karşılığı	314.905	100.712
	3.378.715	1.732.264

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 2013 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

kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar (***)	Türev araçlar	Diğer (****)
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar					
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31 Aralık 2013								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	11.678	51.295.468	-	10.814	74.717.735	3.252.090	300.392	26.325.388
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	5.622.416	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	11.678	50.936.809	-	10.814	74.717.735	3.252.090	300.392	26.325.388
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	358.939	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	834.659	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(834.659)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) Hisse senetleri kredi riski taşımadığından finansal yatırımlara dahil edilmemiştir.

(****) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili, ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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	Finansal yatırımlar (***)	Türev araçlar	Diğer (****)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31 Aralık 2012								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	7.191	16.288.505	-	8.612	83.707.519	8.390.656	179.764	807.909
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	2.912.387	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	7.191	16.536.771	-	8.612	83.707.519	8.390.656	179.764	807.909
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	1.016.674	-	-	-	-	-	-
	-		-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-		-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	2.638	-	-	-	-	-	-
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	770.183	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	218.992	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(216.354)	-	-	-	-	-	-
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) Hisse senetleri kredi riski taşımadığından finansal yatırımlara dahil edilmemiştir.

(****) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili, ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaya riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2013	<u>Alacaklar</u>		<u>Toplam</u>
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	271.227	-	271.227
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	74.878	-	74.878
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	6.984	-	6.984
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	5.850	-	5.850
Toplam vadesi geçen alacaklar	358.939	-	358.939
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	358.939	-	358.939

31 Aralık 2012	<u>Alacaklar</u>		<u>Toplam</u>
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	936.582	-	936.582
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	62.849	-	62.849
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	17.243	-	17.243
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	1.016.674	-	1.016.674
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	770.183	-	770.183

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklar için alınan teminatlar

Raporlama dönemi sonu itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacaklardan karşılık ayrılmamış olanlara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Teminat mektupları	322.958	322.958	749.800	749.800
Blokaj mektupları	718	718	-	-
Nakit depozitolar	35.263	35.263	20.383	20.383
	358.939	358.939	770.183	770.183



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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.

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 2013

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
		<u>toplamı (I+II+III+IV)</u>				
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	350.572.921	426.483.441	1.042.678	140.367.936	261.100.524	23.972.303
Ticari borçlar	22.306.537	22.306.537	22.306.537	-	-	-
Diğer borçlar	36.433.458	36.433.458	-	443.458	35.990.000	-
Toplam yükümlülük	409.312.916	485.223.436	23.349.215	140.811.394	297.090.524	23.972.303

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
		<u>toplamı (I+II+III+IV)</u>				
Türev finansal yükümlülükler						
Türev nakit girişleri	300.392	300.392	-	-	-	300.392
Türev nakit çıkışları	(155.630)	(155.630)	-	-	-	(155.630)



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2012

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı</u>	<u>3 aydan kısa</u>	<u>3-12 ay arası</u>	<u>1-5 yıl arası</u>	<u>5 yıldan uzun</u>
		<u>(I+II+III+IV)</u>	<u>(I)</u>	<u>(II)</u>	<u>(III)</u>	<u>(IV)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	135.573.330	147.378.290	1.125.785	9.300.008	118.548.707	18.403.790
Ticari borçlar	4.112.902	4.112.902	4.112.902	-	-	-
Diğer borçlar	41.057.907	41.057.907	-	5.067.907	35.990.000	-
Toplam yükümlülük	180.744.139	192.549.099	5.238.687	14.367.915	154.538.707	18.403.790

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı</u>	<u>3 aydan kısa</u>	<u>3-12 ay arası</u>	<u>1-5 yıl arası</u>	<u>5 yıldan uzun</u>
		<u>(I+II+III+IV)</u>	<u>(I)</u>	<u>(II)</u>	<u>(III)</u>	<u>(IV)</u>
Türev finansal yükümlülükler						
Türev nakit girişleri	179.764	179.764	-	-	-	179.764
Türev nakit çıkışları	(155.633)	(155.633)	-	-	-	(155.633)

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.

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
31 Aralık 2013	2,1343	2,9365
31 Aralık 2012	1,7826	2,3517



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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 2013

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	50.626.824	19.858.024	2.807.371
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	57.642.174	27.057.919	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	108.268.998	46.915.943	2.807.371
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	22.730.611	10.756.772	-
8. DURAN VARLIKLAR	22.730.611	10.756.772	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	130.999.609	57.672.715	2.807.371
10. Ticari Borçlar	836.428	384.188	5.604
11. Finansal Yükümlülükler	114.316.008	50.224.896	2.425.000
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	569.103	129.060	100.000
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	115.721.539	50.738.144	2.530.604
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	56.137.913	6.283.952	14.550.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	93.153.351	41.908.832	1.262.500
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	149.291.264	48.192.784	15.812.500
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	265.012.803	98.930.928	18.343.104
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık/Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(134.013.193)	(41.258.213)	(15.535.733)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(120.663.525)	(37.035.012)	(14.173.233)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların Toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2012

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	41.821.984	22.242.088	924.113
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	73.899.685	41.456.123	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	115.721.669	63.698.211	924.113
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	115.721.669	63.698.211	924.113
10. Ticari Borçlar	631.339	330.358	18.048
11. Finansal Yükümlülükler	6.022.898	179.527	2.425.000
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	5.317.637	139.935	2.155.117
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	11.971.874	649.820	4.598.165
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	129.050.108	50.000.000	16.975.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	48.758.544	25.627.719	1.307.383
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	177.808.652	75.627.719	18.282.383
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	189.780.526	76.277.539	22.880.548
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	(74.058.857)	(12.579.328)	(21.956.435)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık/yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(93.882.361)	(28.267.797)	(18.493.935)
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 2013 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 2013

	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(7.904.383)	7.904.383
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	(7.904.383)	7.904.383
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık/yükümlülüğü	(4.161.970)	4.161.970
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	(4.161.970)	4.161.970

31 Aralık 2012

	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(5.039.017)	5.039.017
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	(5.039.017)	5.039.017
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık/yükümlülüğü	(4.349.219)	4.349.219
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	(4.349.219)	4.349.219



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır.

Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kâr/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalış olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla borçlanma senetlerinin rayiç değerinde ve dolayısıyla net dönem kârı/zararında 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 33.517 TL azalış veya 34.226 TL artış oluşmaktadır. (31 Aralık 2012: Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalış olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla devlet tahvillerinin ve hazine bonolarının rayiç değerinde ve dolayısıyla vergi öncesi dönem kârı/zararında 68.503 TL azalış veya 78.627 TL artış oluşmaktadır).

Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalış olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem kârı/zararında 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla azalış veya artış oluşmamaktadır. (31 Aralık 2012: 61.456 TL azalış veya 56.144 TL artış).

Faiz Pozisyonu Tablosu

		31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Sabit Faizli Finansal Araçlar			
Finansal Varlıklar	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr/ Zarara Yansıtılan Varlıklar	3.252.090	8.390.656
	Bankalardaki vadeli mevduat	74.024.676	83.195.953
	Ters repo sözleşmelerinden alacaklar	18.886	98.410
Finansal Yükümlülükler		180.119.000	500.324
Değişken Faizli Finansal Araçlar			
Finansal Varlıklar		-	-
Finansal Yükümlülükler		170.453.920	135.073.006

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla BIST Hisse Senedi Piyasası endekslerinde %10'luk bir artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda; Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan hisse senetlerinin fiyatlarında meydana gelecek değişim nedeniyle vergi öncesi kârda 98.376 TL artış veya azalış oluşacaktır (31 Aralık 2012: 1.300 TL).



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

31 Aralık 2013	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	74.717.735	26.325.388	-	-	101.043.123	5
Finansal yatırımlar	-	4.235.850	-	-	4.235.850	6
Ticari alacaklar	-	-	34.178.107	-	34.178.107	8
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	11.678	-	11.678	24
Diğer finansal varlıklar	-	-	10.814	-	10.814	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	-	-	-	107.064.058	107.064.058	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	-	-	-	243.508.863	243.508.863	7
Ticari borçlar	-	-	-	15.099.077	15.099.077	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	7.207.460	7.207.460	26
Diğer borçlar	-	-	-	36.380.402	36.380.402	9
<u>31 Aralık 2012</u>						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	83.707.519	807.989	-	-	84.515.508	5
Finansal yatırımlar	-	8.515.936	-	-	8.515.936	6
Ticari alacaklar	-	-	17.956.116	-	17.956.116	8
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	7.191	-	7.191	24
Diğer finansal varlıklar	-	-	8.612	-	8.612	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	-	-	-	89.450.025	89.450.025	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	-	-	-	46.123.305	46.123.305	24
Ticari borçlar	-	-	-	2.645.257	2.645.257	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	1.468.076	1.468.076	24
Diğer borçlar	-	-	-	41.057.907	41.057.907	9

Şirket yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

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.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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. Şirket'in sabit faizli kredisinin kullanıldığı tarih ile raporlama tarihi arasında piyasa faiz oranlarında önemli bir değişiklik olmadığı için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

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

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

Raporlama dönemi sonu itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
Finansal varlıklar	31 Aralık 2013	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)				
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	30.538.326	30.538.326	-	-
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	300.392	-	300.392	-
	30.838.718	30.538.326	300.392	-
Finansal varlıklar	31 Aralık 2012	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)				
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	9.860.153	9.860.153	-	-
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	179.764	-	179.764	-
	10.039.917	9.860.153	179.764	-

(*) Finansal yatırımlar devlet tahvilleri, özel sektör tahvil ve bonoları, hisse senetleri ile nakit ve nakit benzerleri içerisindeki yatırım fonlarından ve alım satım amaçlı türev finansal varlıklardan oluşmaktadır.

27. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 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 2013	31 Aralık 2012
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	105.278.973	93.031.444
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,			
B gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	1.414.139.064	1.185.276.731
C İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	287.548	264.952
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		148.036.914	110.168.332
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3/(k)	1.667.742.499	1.388.741.459
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	350.572.921	135.573.330
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	1.034.780	44.113
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	-	431
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.155.065.774	1.068.620.610
Diğer kaynaklar		161.069.024	184.502.975
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(k)	1.667.742.499	1.388.741.459
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul			
A1 ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24/(b)	-	-
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1. Md. 24/(b)	74.717.735	83.707.519
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	-	-
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,			
B1 gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	24.433.155	22.090.000
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24/(d)	237.548	214.952
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	50.000	50.000
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	134.486.771	108.492.196
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait			
K olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	-	-



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012	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)	%85	%85	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	%6	%7	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	%2	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%42	%23	Azami %500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1. Md. 22/(e)	%4	%6	Azami %10



İş Kuleleri
Kule-2 Kat:10-11
34330 Levent - İstanbul
Telefon: (212) 325 23 50
Faks: (212) 325 23 80
E-posta: info@isgyo.com.tr



Recycled
Supporting responsible use
of forest resources
www.fsc.org Cert no. SGS-COC-2021
© 1996 Forest Stewardship Council



Bu rapor %100 geri dönüştürülmüş kâğıda basılmıştır.

Produced by Tayburn
Tel: (90 212) 227 04 36
www.tayburnkurumsal.com

www.isgyo.com.tr