

iş GYO



GÜÇLÜ BÜYÜME

FAALİYET RAPORU 2015



İş GYO
> Yatırımcı İlişkileri
> Raporlar ve Sunumlar
> Yıllık Faaliyet Raporları

İÇİNDEKİLER

Sunuş

- 1 Kısaca İş GYO, Vizyon, Misyon, Hedefler
- 2 Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 4 Olağan Genel Kurul Gündemi
- 5 Genel Kurul Toplantısı ve Katılım
- 8 Başlıca Finansal Göstergeler
- 10 Hedefler - Başarılar
- 12 Hisse Senedi Performansı
- 13 İş GYO'nun Tarihinden Satırbaşları
- 14 Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı
- 16 Genel Müdür'ün Mesajı
- 18 Yönetim Kurulu
- 24 Üst Yönetim
- 28 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları

- 29 Danışmanlık, Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar
- 32 2015 Yılında Gayrimenkul Sektörü
- 38 2015 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri
- 42 Yatırımcı İlişkileri Bölümü Faaliyetleri
- 44 Denetim Grubu Faaliyetleri
- 45 Risk Yönetimi
- 46 İnsan Kaynakları
- 48 Kurumsal Sosyal Sorumluluk
- 49 Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar
- 49 Yıl İçerisinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri
- 50 Portföy Bilgileri
- 92 Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu

Kurumsal Yönetim

- 93 Kâr Dağıtım Politikası
- 94 Kâr Dağıtım Tablosu
- 95 Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

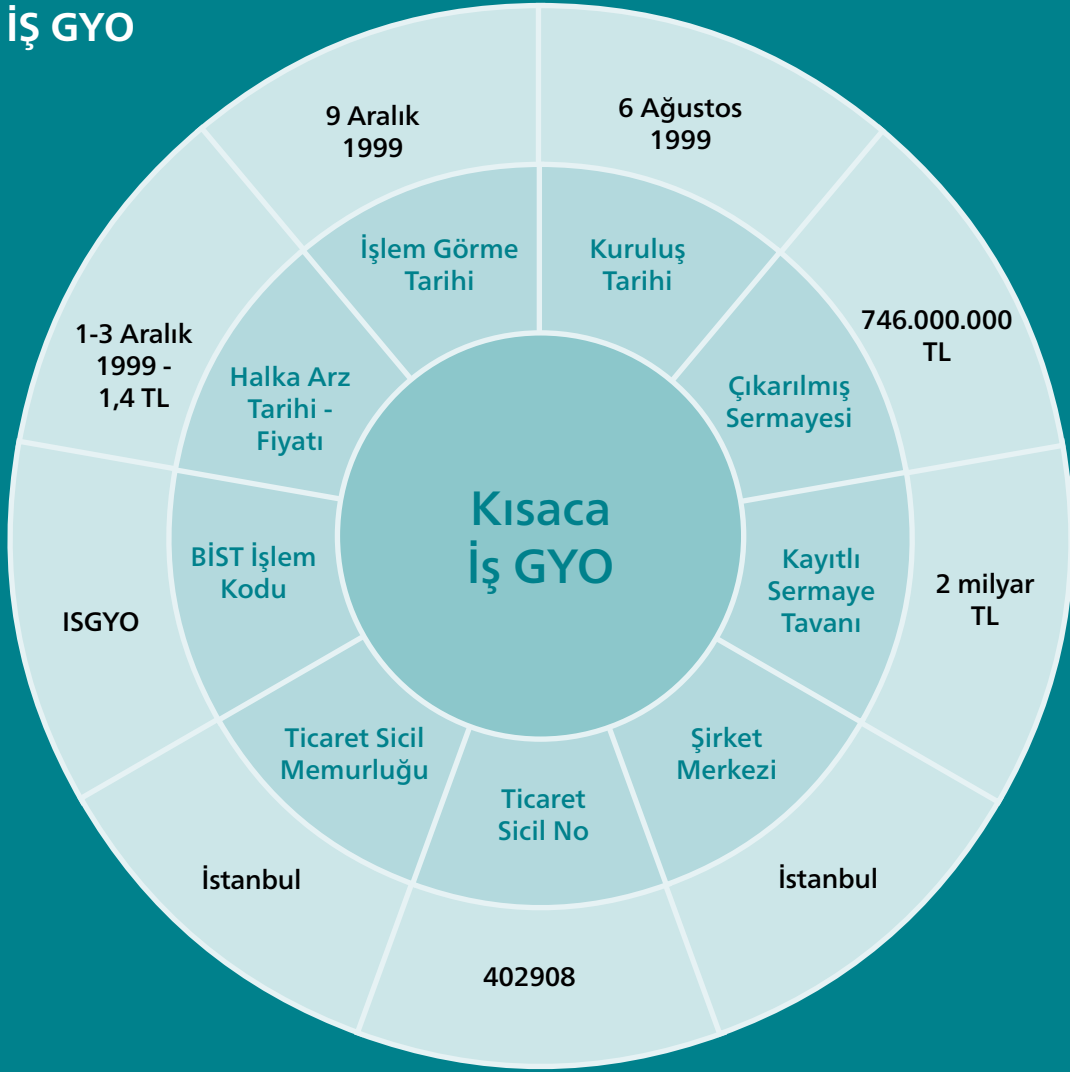
Finansal Bilgiler

- 109 31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu



İş GYO'nun arsa, ofis, alışveriş merkezi, otel ve projelerden oluşan farklı unsurlarla çeşitlendirilmiş bir portföyü bulunmaktadır. Şirket, tüm yatırım fırsatlarını değerlendirip portföyünü zenginleştirerek istikrarlı büyüme hedefini sürdürmektedir.

KISACA İŞ GYO



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

Kurulduğu günden bu yana sağlıklı bir büyüme süreci izleyen İş GYO, üyesi olduğu İş Bankası Grubu'nun köklü kurumsal ilkeleri ve mali

gücüyü desteklediği piyasa itibarını, sektörel vizyonu ve seçkin projeleriyle pekiştirmektedir.

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

Nitelikli portföyünden sağladığı sürdürülebilir kira gelirleri, güçlü özkaynakları ve fonlama imkanlarıyla yeni yatırımlarını kesintisiz hayata

geçiren İş GYO, büyüme ivmesini artırarak sektördeki konumunu daha ileri taşımayı hedeflemektedir.

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

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

VİZYON

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.

MİSYON

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.

GÜÇLÜ SERMAYE

2015 yıl sonu itibarıyla, İş GYO'nun fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 365,3 milyon TL olup, söz konusu payların sermayeye oranı %49'dur.

Sermaye Yapısı

İş GYO'nun 746.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %42,23'ü T. İş Bankası A.Ş.'ye aittir. Şirket'in 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.

Şirket çıkarılmış sermayesinin her biri 1 TL itibari değerinde 746.000.000 adet paydan oluşmakta olup, payların 1.065.714,29 TL'lik bölümü A Grubu, 744.934.285,71 TL'lik bölümü ise B Grubudur. A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Yönetim Kurulu'nun 8 Nisan 2015 tarihli kararı doğrultusunda, Şirket çıkarılmış sermayesinin, 2.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak ve 2014 yılı safi kâr payından karşılanmak üzere 65.600.000 TL

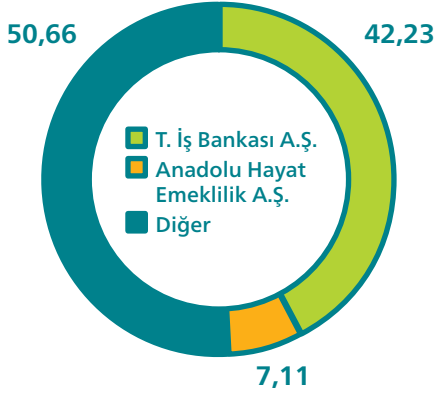
artırılarak 746.000.000 TL'ye yükseltilmesi kapsamında ihraç edilen paylar Kurul kaydına alınmış ve ihraç edilen paylara ilişkin hak kullanım süreci 22.05.2015 tarihinde tamamlanmıştır. Gerçekleşen sermaye artırımıyla beraber, Ana Sözleşmemizin, sermaye artırımını sonrası çıkarılmış sermayemizi gösteren "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7. maddesinin yeni şekli Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmıştır. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 02.06.2015 tarihinde tescil edilen yeni sermaye, 08.06.2015 tarihinde 8836 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Dönem içerisinde bedelli sermaye artırımını yapılmamıştır.

Mevcut sermaye piyasası mevzuatı ve TTK kapsamında Şirketler, payların geri alımı için hazırladıkları ve kamuya açıkladıkları geri alım programı kapsamında kendi paylarını iktisap edebilmektedir. İş GYO, 2015 faaliyet yılı içerisinde kendi paylarını iktisap etmeye ilişkin herhangi bir geri alım programı açıklamamış ve geri alım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

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

Ortaklık Yapısı (%)



Sermaye ve Ortaklık Yapısı	TL	Pay (%)
T. İş Bankası A.Ş.	315.073.304,03	42,23
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	53.028.605,40	7,11
Diğer	377.898.090,57	50,66
Toplam	746.000.000,00	100,00

Ortaklık Yapısı

Şirket'in 746.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %42,23'ü Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye ait olup, yıl içerisinde ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır.

MKK'nın 31.12.2015 tarihli raporuna göre, Şirket'in fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 365,3 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %49'dur. Fiili dolaşımdaki paylar içindeki yabancı yatırımcı oranı Şirket sermayesinin yaklaşık %15'ine karşılık gelmektedir.

Diğer yandan, Şirketin ana sermayedarı T. İş Bankası A.Ş. 25.12.2015 tarihli Yönetim Kurulu kararı çerçevesinde, Şirket paylarına ilişkin olarak 31.12.2015 tarihi itibarıyla toplam 8.921.140 adet alım gerçekleştirmiş olup, söz konusu işlemler ile T. İş Bankası A.Ş.'nin raporlama dönemi sonrasında Şirket sermayesindeki payı %43,43'e ulaşmaktadır.

İştirakler

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

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.

6 Ekim 2004 tarihinde İş GYO ve Eczacıbaşı Holding'in %50-%50 ortaklığıyla limited şirket olarak kurulan Kanyon, 1 Temmuz 2015 tarihinden anonim şirket statüsüne dönüştürülmüştür. Müsterek 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.

OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

24 Mart 2016 Tarihinde Yapılacak Olan 2015 Yılı Olağan Genel Kurul Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. 2015 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi ile Denetçi Raporunun okunması,
3. 2015 yılına ilişkin finansal tabloların okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
4. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2015 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi,
5. 2015 yılı faaliyet kârının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
6. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi ve görev sürelerinin tespiti,
7. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin tespiti,
8. Denetçinin seçilmesi,
9. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi,
10. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 no.lu ilkesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
11. 2015 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2016 yılında yapılacak bağışlara ilişkin sınırın belirlenmesi,
12. Dilek ve öneriler.

GENEL KURUL TOPLANTISI VE KATILIM

Genel Kurul Olağan ve Olağanüstü olarak Türk Ticaret Kanunu (TTK), sermaye piyasası mevzuatı ve Şirket'in Genel Kurul'un Çalışma Esas ve Usulleri hakkında İç Yönergesi hükümleri uyarınca toplanır ve karar alır. Olağan Genel Kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren 3 ay içinde ve TTK'nın 409. maddesi hükmüne göre hazırlanacak gündemde belirlenen konuları görüşüp karara bağlar. Olağanüstü Genel Kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde veya TTK'nın 410. ve takip eden ilgili maddelerde belirtilen nedenlerin ortaya çıkması halinde toplanır ve gerekli kararları alır.

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

TTK'nın 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 Merkezi Kayıt Kuruluşu(MKK)'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Pay sahipleri kendilerini genel kurullarda TTK'nın ilgili madde hükümlerine göre temsil ettirebilirler. Sermaye Piyasası Kanunu'nun 30. maddesi hükmü saklıdır.

Genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda, MKK tarafından sağlanan Elektronik Genel Kurul Sistemi (EGKS) üzerinden de katılabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında Şirket Ana Sözleşmesinin ilgili hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, söz konusu Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Toplantı yerine girişte, gerçek kişi pay sahipleri ile EGKS üzerinden tayin edilen temsilcilerin kimlik göstermeleri, gerçek kişi pay sahiplerinin temsilcilerinin temsil belgeleri ile birlikte kimliklerini göstermeleri, tüzel kişi pay sahiplerinin temsilcilerinin de yetki belgelerini ibraz etmeleri ve bu suretle hazır bulunanlar listesinde kendileri için gösterilmiş yerleri imzalamaları şarttır.

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

Genel Kurul'da oy kullanılması hususunda SPK ve TTK düzenlemelerine uyulur. Genel Kurul'a katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Şirket'te her 1 Kuruş itibari değer bir oy hakkı verir ve genel kurul toplantılarında pay sahipleri, TTK'nın 434. maddesi uyarınca, sahip oldukları paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak oy kullanırlar. Şirket Ana Sözleşmesinde oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

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

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

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

Genel Kurul ile ilgili tüm hususlarda SPK ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı düzenlemeleri ve TTK'nın ilgili maddeleri çerçevesinde hareket edilir.



EN İYİ PROJE

İstanbul projesi Sign of The City Ödülleri kapsamında “En İyi Çok Katlı Konut”, “En İyi Pazarlama Kampanyası” ve “En İyi Mimari Tasarım” kategorilerinde finalist olurken “En İyi Mimari Tasarım” kategorisinde ödüle layık görülmüştür.



BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

Bilanço Kalemleri (milyon TL)	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Dönen Varlıklar	233,0	251,6	459,9
Duran Varlıklar	2.243,1	2.657,3	3.665,3
Aktif Toplamı	2.476,1	2.908,9	4.125,2
Kısa Vadeli Yükümlülükler	162,0	67,1	556,0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	350,6	581,3	778,6
Özkaynak	1.963,5	2.260,6	2.790,6
Net Dönem Kârı	247,9	328,4	555,9
Finansal Göstergeler (milyon TL)	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Hasılat	371,2	234,1	222,0
Satışların Maliyeti	225,1	119,3	62,1
Brüt Kâr/Zarar	146,1	114,7	159,9
Aktif Kârlılığı	%10,0	%11,3	%13,5
Özkaynak Kârlılığı	%12,6	%14,5	%19,9
Mali Yapı (milyon TL)	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Yabancı Kaynaklar	512,6	648,4	1.334,6
Özkaynaklar	1.963,5	2.260,6	2.790,6
Finansal Borçlar	350,6	477,5	710,6
Özkaynak Oranı (%)	79	78	68
Toplam Borç/Özkaynaklar (%)	26	29	48
Finansal Kaldıraç Oranı (%)	21	22	32
Finansal Borçlar/Aktif Toplamı (%)	14	16	17
Finansal Borç/Özkaynaklar (%)	18	21	25

Özet Değerlendirme

- Cari dönemde Şirket'in aktif toplamı bir önceki döneme göre %42 artarak 4.125 milyon TL'ye ulaşmıştır.
- 2014 yılında satış gelirleri, Çınarlı Bahçe Konut projesi teslimleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul satışı nedeniyle cari dönem satış gelirlerinin bir miktar üzerinde gerçekleşmiştir.
- Şirketin cari oranı 0,83 düzeyindedir.
- Yatırımların finansmanında her türlü finansman olanakları araştırılmakta ve borçlanmanın gerçekleştirileceği dönemde en avantajlı görülen borçlanma aracı ve yapısı tercih edilmektedir. Şirketin yıl sonu finansal kaldıraç oranı %32 seviyesindedir.
- Şirket'in devam etmekte olan projeleri nedeniyle alınan sipariş avansları, toplam yabancı kaynakların yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır.
- Cari dönemde Şirket'in varlıklarının %17'si finansal borçla finanse edilmiş olup, ilave borçlanma ihtiyacı bulunması halinde yabancı kaynakla finansman sağlanmasının önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

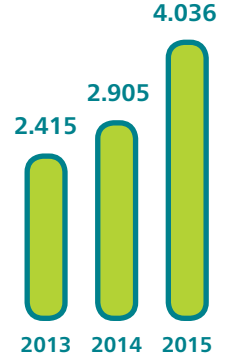
SÜRDÜR DEĞER

GYO Sektörü

Piyasa Değeri Dağılımı	milyon TL	% Payı
İş GYO	1.313	6,1
Diğer GYO'lar	20.152	93,9
Sektör Toplamı	21.465	100

Portföy Dağılımı	milyon TL	% Payı
Ofis	2.050	50
Projeler	1.045	26
AVM ve Hipermarket	759	19
Arsa	34	1
Otel	23	1
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	124	3
Toplam	4.036	100

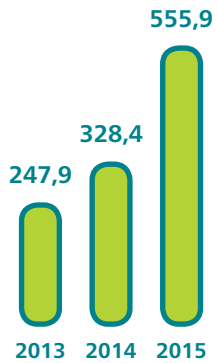
Toplam Portföy Değeri (milyon TL)



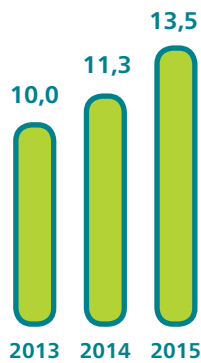
Portföy gelişimi (milyon TL)	2013	2014	2015
Gayrimenkul Portföyü	2.309	2.766	3.912
Toplam Portföy Değeri	2.415	2.905	4.036
Bilanço Aktif Büyüklüğü	2.476	2.909	4.125

ÜLEBİLİR

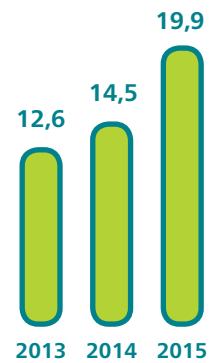
Net Dönem Kârı (milyon TL)



Aktif Kârlılığı (%)

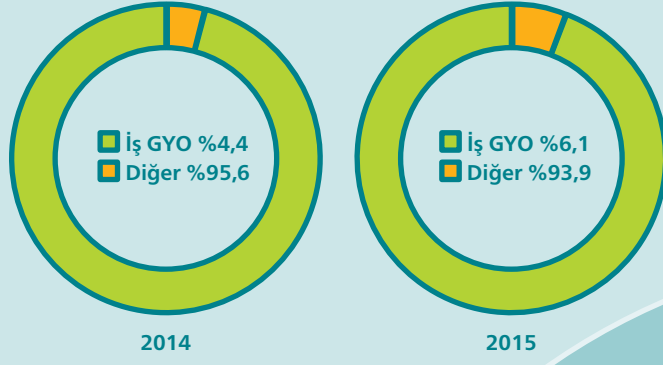


Özkaynak Kârlılığı (%)

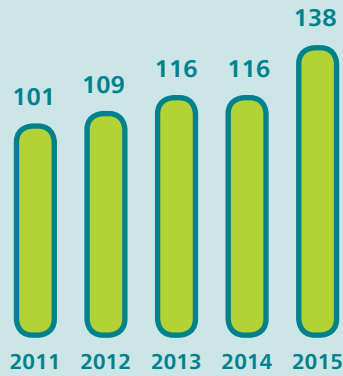


HEDEFLER - BAŞARILAR

Piyasa Değeri Dağılımı (%)



Kira Gelirleri (milyon TL)



YO

üçlü bir

İstikrarlı büyüme sağlamak

Yatırımların ve kaynakların etkin değerlendirilmesi

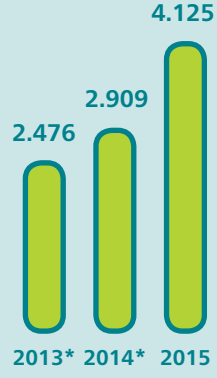
Vizyoner ve akılcı stratejiler

Yüksek performansı yukarı taşımak

Yüksek kârlılık ilkesi

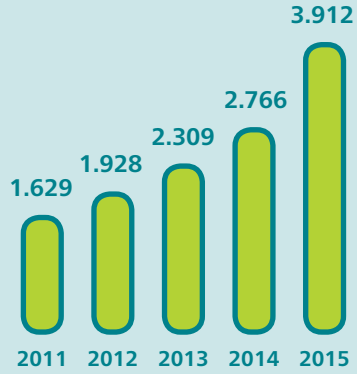
Paydaşlar için yaratılan değeri sürekli kılmak

Toplam Aktifler (milyon TL)

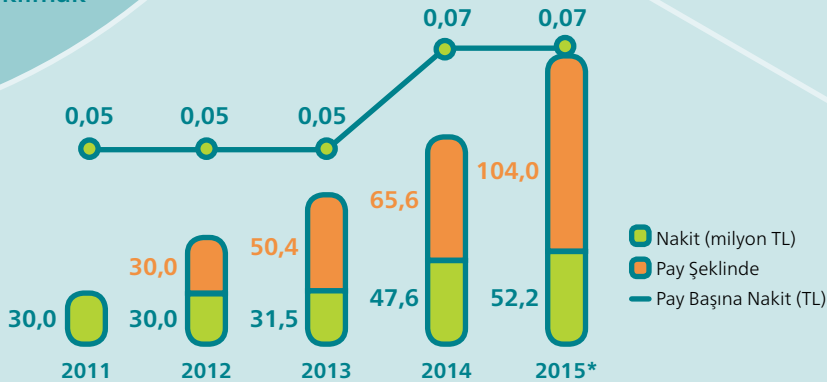


* Yeniden düzenlenmiş.

Gayrimenkul Portföy Büyüklüğü (milyon TL)



Dağıtılan Temettü



* 24.03.2016 tarihinde yapılacak 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında onaya sunulacaktır.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

Hisse Senedi Performansı	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Piyasa Değeri (milyon TL)	882	966	1.313
Piyasa Payı (%)	5,0	4,4	6,1
Pay Başına Kâr (TL)*	0,39	0,48	0,75
F/K Oranı*	3,59	2,96	2,35
F/DD*	0,45	0,43	0,47

* Yeniden düzenlenmiştir.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket, 1.313 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %6,1'ini temsil etmektedir.

2015 yılında Türk lirası bazında; BİST 100 Endeksi %16 oranında değer kaybetmiş olup, BİST GYO Endeksi %1 oranında değer kazanmıştır. İş GYO hisse senedi ise hem BİST 100, hem de BİST GYO endekslerinin üzerinde performans göstererek %42 oranında değer kazanmıştır.

Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem gören Şirket hisse senedinin 2015 yılı günlük işlem hacmi 5,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

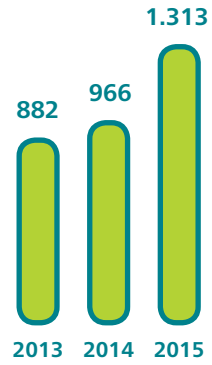
İş GYO, artan piyasa değeri ve işlem hacminin etkisiyle 1 Temmuz 2015 tarihinden itibaren BİST 50 Endeksi'ne dahil edilmiştir.

2015 yılı, yabancı yatırımcıların portföylerini daha güvenilir buldukları piyasalara yönlendirme eğiliminde olduğu bir yıl olmuştur.

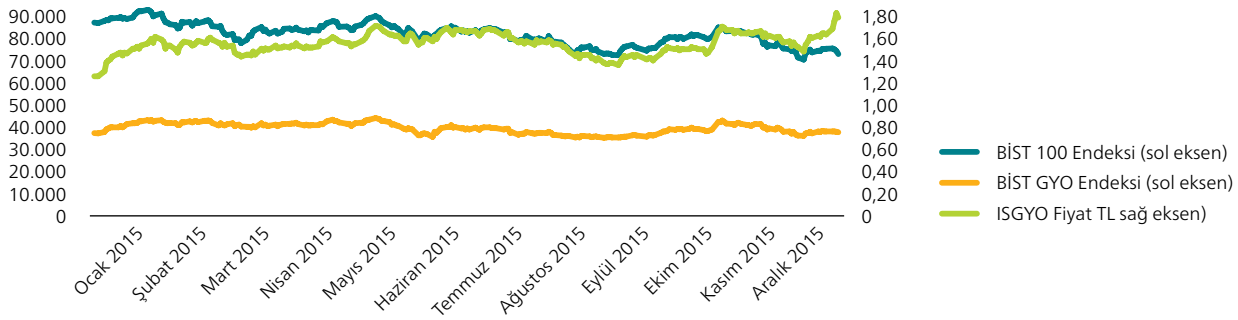
BİST'in aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka, aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre yabancı yatırımcılar yıl içerisinde GYO sektöründe 18,4 milyon ABD doları tutarında, Ulusal Pazar'da ise 2,5 milyar ABD doları tutarında net satış işlemi gerçekleştirmiştir.

ISGYO hisse senedine ilişkin olarak ise toplam 99,6 milyon ABD doları tutarında alış, toplam 114,4 milyon ABD doları tutarında satış işlemi gerçekleştirilmiş ve hisse senedinin toplam net satış bakiyesi 14,8 milyon ABD doları olmuştur.

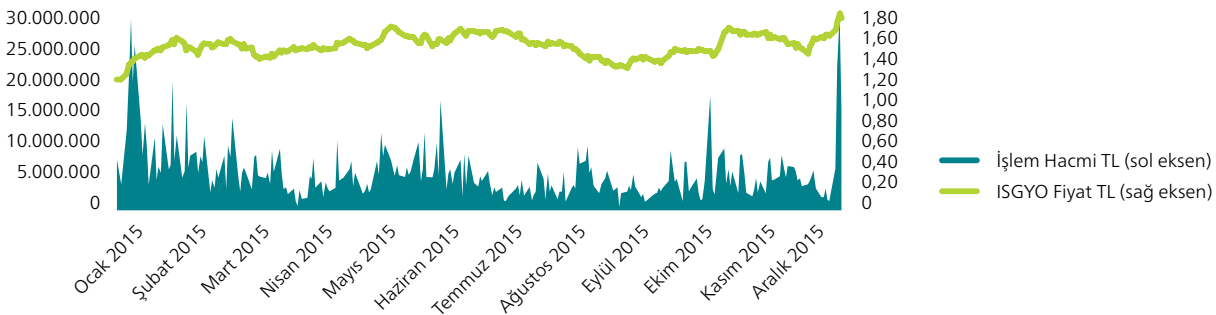
Piyasa Değeri (milyon TL)



BİST 100, BİST GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



Fiyat - İşlem Hacmi Grafiği



İŞ GYO'NUN TARİHİNDEN SATIRBAŞLARI

1998

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

1999

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

2001

- Maslak Binası portföye dahil edildi.
- Antalya Seven Seas 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 başladı.

2005

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

2006

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

2007

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

2008

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

2009

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

2010

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

2011

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

2012

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

2013

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

2014

- Topkapı arsasına ilişkin yapılan mülkiyet payı satışı sonrasında, İş GYO ve Nef'in taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde oldu.
- Kurumsal yönetim derecelendirme notu 10 üzerinden 9,09 olarak açıklandı.
- İstanbul Kartal Manzara Adalar projesinin lansmanı yapıldı.

2015

- İstanbul Kartal Manzara Adalar projesi inşaat işleri ihalesi sonuçlandı. İhale sonucu ANT Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. projenin yüklenici firması olarak belirlendi.
- İstanbul İnistanbul projesinin lansmanı yapıldı ve satışlarına başladı. Proje yakaladığı satış başarısıyla en hızlı satılan konut projeleri arasında yer aldı.
- İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında geliştirilecek karma projenin yapı ruhsatı alındı. Projenin kaba inşaat işleri yapılan ihale sonucunda Perspektif Yapı İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş. firmasına verildi.
- Güneşli Ofis Binası'nın satışı gerçekleştirildi.
- İstanbul İnistanbul projesi kapsamındaki 1.ve 2. projeler için yapılan yüklenici firma ihalesini Sera Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. kazandı.
- Önceki dönem 9,09 olan Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu yıllık gözden geçirme sonrası 9,27 olarak revize edildi.
- İstanbul Kartal Manzara Adalar projesi reklam filmi ile Kristal Elma Türkiye Reklam Ödülleri kapsamında bronz ödül aldı.
- İstanbul Kartal Manzara Adalar projesi, Sign of the City Awards kapsamında "En İyi Pazarlama Kampanyası" kategorisinde "Premium Proje" seçildi.
- İstanbul İnistanbul projesi, Sign of the City Awards kapsamında "En İyi Çok Katlı Konut", "En İyi Pazarlama Kampanyası" ve "En İyi Mimari Tasarım" kategorilerinde finalist olurken "En İyi Mimari Tasarım" kategorisinde ödüle layık görüldü.
- Türkiye İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesi ile Tuzla Karma Proje, Sign of the City Awards kapsamında "En İyi Ofis" kategorisinde ödüle layık görüldü.



BÜYÜK PROJELER

Büyüme planlarımız çerçevesinde İş GYO'nun yatırımları butik projelerden daha büyük konut ve karma projelere doğru bir değişim ve çeşitlilik göstermektedir.

Küresel ekonomide gelişmekte olan ekonomiler kaynaklı yavaşlama eğilimi 2015 yılında da sürmüştür.

Gelişmekte olan ekonomilerde sebepleri ülkeden ülkeye değişmekle birlikte yavaş büyüme hakimdir. Bu ülkelerin büyüme eğilimlerindeki yavaşlamanın temelinde yapısal sorunlar nedeniyle büyüme dinamiklerinin harekete geçememesi yer alsa da; 2015 yılında Fed politikalarının yarattığı belirsizlikler, finansal piyasalarda ve faizlerdeki oynaklıklar, siyasi riskler gibi nedenlerle bu ülkelerden önemli sermaye çıkışlarının olması ve yerel para birimlerinin üzerindeki baskılar tabloyu daha da ağırlaştırmıştır.

Fed'in faiz artırımı: Uzun süredir beklenen bir adım

Fed'in faiz artırımı Aralık 2015'te piyasaların beklediği şekilde gerçekleşmiştir. Bu zamanlama, %2'nin altında seyreden düşük enflasyon oranlarına rağmen ABD ekonomisindeki süregelen toparlanma ve işgücü piyasası verilerindeki iyileşme; diğer yandan dünyanın gelişmiş on ekonomisinin uzun zamandır

oldukça uyumlu düzeyde seyreden para politikalarına paralel bir gelişme olarak hayata geçmiştir. Faiz artırımının önceden fiyatlanması ve gelecekteki faiz artırımlarının kademeli olacağının özellikle vurgulanması nedeniyle piyasaların tepkisi de olumlu olmuştur. Gelişmekte olan ülkelerin, söz konusu faiz artırımının sonuçlarını şimdilik sınırlı düzeyde taşıması beklenmektedir.

Çin ekonomisinde yavaşlama belirginleşmiştir.

Son 10 yılda hızlı bir büyüme kaydeden Çin, piyasa ekonomisi şartlarının dengelenmekte olduğu bir süreci yaşamaktadır. Çin'de büyümenin yavaşlamasına bağlı talep gerilemesi emtia piyasaları ve bu kanalla küresel büyümeye de olumsuz etki yapmaktadır. Diğer yandan, Çin sermaye piyasalarında oluşan balon, sonbahar aylarına doğru patlamış ve tüm dünyada hisse senetleri piyasalarını etkileyen bir dalgaya neden olmuştur. Konut sektörü ile bankacılık endüstrisinin karşı karşıya olduğu sorunlar bu ülkeye yönelik kaygıları körüklemektedir.

Gelişmiş ekonomilere baktığımızda...

ABD, gelişmiş ekonomiler grubunda büyümenin öncüsü iken Euro Bölgesi'nde çok yavaş olmakla birlikte toparlanma işaretleri gözlenmektedir. Japonya iç ve dış talep zayıflığı nedeniyle büyüyememektedir.

Euro Bölgesi'nde sermaye malı ve dayanıklı tüketim malı imalatında artış görülürken, Aralık ayı imalat PMI endeksi, beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. Avrupa Merkez Bankası'nın 2015 yılı başında devreye aldığı ve Eylül 2016'ya kadar devam ettireceğini açıkladığı varlık alım programını süre ve hacim genişletme anlamında revize edeceği beklentisi, bölgenin büyüme ivmesi üzerinde önemli bir kaldıraç olacaktır.

Türkiye büyüme rotasında ilerliyor.

Türkiye ekonomisi başta AB olmak üzere yakın ticaret ortaklarındaki durgunluk, finansal oynaklıklar, 2 seçim döneminin siyasi belirsizlikleri ve artan jeopolitik gerginliklere rağmen 2015'in ilk 9 ayında %3,4 büyüme başarısını göstermiştir. Büyümenin kompozisyonu itibarıyla iç tüketim odaklı olması ve ihracattaki azalma yapısal tedbirlerin alınması yönünde önemli işaretler olarak algılanmalıdır.

Gıda fiyatlarındaki yüksek seyir ve TL'nin sürekli değer kaybı enflasyonun %5'lik hedefin üzerinde ve %8,81 seviyesinde gerçekleşmesi sonucunu doğurmuştur.

Para politikasındaki sıkı duruşunu 2015 yılında da sürdüren TCMB, makro ihtiyati tedbirler ve döviz likiditesi ayarlamaları ile bu politikaları desteklenmiştir. Geniş faiz koridoru ve aktif likidite politikasını bir arada kullanmaya devam eden TCMB 2015 Ocak ve Şubat aylarında faiz oranlarında ölçülü indirimler yaptıktan sonra izleyen dönemde faiz oranlarını sabit tutmuştur.

2015 yılında süregelen enerji fiyatlarındaki düşüş ve emtia fiyatlarının gerilemesi ithalattaki düşüşü destekleyerek dış ticaret açığının daralmasında etkili olmuştur. Bu gelişmelere bağlı olarak düşüş eğilimindeki cari açığın 2015 sonunda %5'in altına indiği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, artan jeopolitik endişeler ve Rusya ile yaşanan gerginliğin dış ticaret göstergeleri ve turizm gelirleri üzerindeki olumsuz etkisi, diğer yandan özel sektörün kısa vadeli net döviz borcunun seyri cari açığı iyileştirmeyi sınırlandıracak unsurlar olarak karşımıza çıkabilecektir.

2015 yılında yaşanan makroekonomik ve siyasi olumsuzluklara rağmen gayrimenkul sektörü pozitif gelişim çizgisini korumuştur.

2015 yılı boyunca TL'nin dolar karşısındaki değer kaybı ve süregelen kur dalgalanmaları, özellikle gayrimenkul sektöründe yatırım yapmaya esas olan arsa alımlarını ve bu yöndeki kararlar ile fizibiliteyi olumsuz yönde etkilemiştir. Ofis ve perakende alt sektörlerindeki kiralama alanlarından da kur hareketlerinin etkisi izlenmiştir. Diğer taraftan, konut kredisi faiz oranlarının yüksek seyri konut alımlarında caydırıcı bir unsur olarak karşımıza çıkmıştır. Bu etkenlere 2015 yılı seçimleri ve devamındaki siyasi belirsizlikler de eklenmiştir.

Yıl genelinde hakim olan bu tabloya karşılık gayrimenkul sektörü dinamikleri sayesinde büyümeyi sürdürmüştür. Konut pazarında satışlar son üç yılın en yüksek seviyesine çıkmış ve %10,6 büyüme sağlanmıştır. Yabancılar yönelik konut satışlarında artış ise %20 olmuştur. Ofis pazarında A sınıfı stok arzı artışını sürdürmüş, talep tarafında yükselen kiralara paralel boşluk oranları artış kaydetmiştir. Perakende pazarında ise ciro, verimlilik ve ziyaretçi sayısı açısından yüksek bir başarı yakalanmıştır.

Büyüme planlarımıza uygun bir değişim içindeyiz.

Büyüme planlarımız çerçevesinde İş GYO'nun yatırımları butik projelerden daha büyük konut ve karma projelere doğru bir değişim ve çeşitlilik göstermektedir. Manzara Adalar ve İstanbul projelerimizle bu yönelimimizi en etkili şekilde ortaya koyduk.

"Kazanan ve Kazandıran" bir GYO olarak sürdürülebilir kira geliri elde etmek ve bunu istikrarlı bir şekilde artırmak, düzenli temettü dağıtımı açısından en önemli dayanağımızdır. Portföyümüzü bu saikle ve dengeli bir proje karmasıyla genişletme kararlılığıyla yatırımlarımızı sürdürüyoruz ve bunu yaparken daha yaşanabilir bir geleceği kurgulamada deneyim ve vizyonumuzu sonuna kadar kullanıyoruz.

Kârlı bir şirket olarak büyüme yolunda desteğini esirgemeyen ve bize güvenen pay sahiplerimize, çalışan arkadaşlarımıza ve yatırımcılarımıza teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,



Levent Korba
Yönetim Kurulu Başkanı



BAŞARILI SONUÇLAR

2015 yılında, mevcut gayrimenkul projelerimizde ilerleme kaydederken, daha geniş bir kitleye ulaşmayı amaçladığımız yeni konut projemize başlamanın heyecanını da yaşadık.

2015 yılındaki başarılı performansımız sonucunda piyasa payımız ve konumumuz mevcut durumunu korumaktadır.

İş GYO 2015 yılında gerek gelirleri ve kârlılığıyla, gerekse projelerinde geldiği seviyeler açısından başarılı bir döneme imza atmıştır.

2015 yılında, mevcut gayrimenkul projelerimizde ilerleme kaydederken, daha geniş bir kitleye ulaşmayı amaçladığımız yeni konut projemize başlamanın heyecanını da yaşadık.

En önemli rekabet üstünlüklerimizden birini oluşturan kira gelirlerimiz, gerek ofis gerekse AVM'lerimizin bulundukları değerli lokasyonlardaki kira ortalamaları artışına paralel istikrarlı büyümesini sürdürmüş ve 138,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Kira gelirlerimizin %60'ı ofis, %40'ı ise perakende segmentindeki varlıklarımızdan elde edilmiştir.

222 milyon TL olarak kaydedilen 2015 yılı toplam hasılatının %62'si gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden oluşan Şirketimizin yıl sonu net dönem kârı %69 oranında artışla 556 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

İş GYO'nun aktif büyüklüğü 2015 yıl sonu itibarıyla bir önceki yıla göre %42 artarak 4 milyar TL'yi aşmıştır.

İş GYO'nun toplam portföy değeri 2015 yılında bir önceki yıla göre %38,9 oranında artarak 4.036 milyon TL'ye ulaşmıştır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirketimiz, 1.313 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %6,1'ini temsil etmektedir.

2015 yılında BİST 100 Endeksi TL bazında %16,3 değer kaybederken, BİST GYO Endeksi %1'lik bir değişimle değer kazanmayı sürdürmüş, İş GYO hisse senedi ise hem BİST 100, hem de BİST GYO Endeksinin üzerinde performans göstererek %42 oranında değer kazanmıştır.

Mevcut yatırımlarımız planlandığı şekilde yürümektedir.

Şirketimizin 2012 yılında belirlenen 5 yıllık hedefi doğrultusunda konut projelerimizdeki satışlarımızın yanı sıra kira gelirlerimizin ikiye katlanması amaçlanmıştır. İş GYO arka arkaya hayata geçirdiği projelerde aşamaları farklı da olsa hali hazırda 700-800

milyon dolarlık bir yatırımı yürütür duruma gelmiştir. Bu durum projelerin hayata geçirilmesi anlamında ve hedeflenen kira gelirine ulaşma konusunda Şirketimiz için hassas 5 yıllık bir dönemi işaret etmektedir.

2015 yılı sonu itibarıyla bu 5 yılın, 3 yıllık dönemi planlarımıza uygun şekilde tamamlanmıştır. Kalan 2 yıllık dönemde henüz tamamlanmamış projelerin çoğunluğunun tamamlanıp kiralama ve hedeflenen kira gelirine ulaşarak yeni projelerin finansmanının karşılanması gelecek planlarımızın ana belirleyicisidir.

2015 yılı içerisinde;

- Çınarlı Bahçe projesinin %100 satışı tamamlanmıştır.
- Teknoloji ve Operasyon Merkezi ile Tuzla Karma projelerinin %100 kiralama tamamlanmıştır.
- Ofis Lamartine projesinin %80 oranında kiralama tamamlanmıştır.
- Manzara Adalar projesinde satışların %50'si tamamlanmıştır.
- Nef ile yapılan işbirliği kapsamında hayata geçirilen İstanbul projesi lanse edilmiş ve yüksek bir satış grafiği yakalanmıştır.

2016 yılında;

- Manzara Adalar ve İstanbul projesinin satışlarına devam edilmesi
- Ege Perla projesinin konut teslimlerinin yapılması
- Ege Perla AVM'nin açılışı

hedeflenmektedir.

Kentsel dönüşüm ve yabancılara satış sektörün büyümesinde önemli dinamiklerdir.

Sektör gelişimine ivme kazandıran kentsel dönüşüm projelerinin adalar bazında hayata geçirilmesi önem arz etmektedir. Bir bölgeyi daha bütüncül planlamak, hem mimari açıdan uyumsuz hem de altyapı açısından yetersiz hale getirmemek adına gereklidir. Ancak bütüncül bir planlamayla daha iyi, etkili ve hızlı çözümler elde edilebilir.

Kentsel dönüşümün yanı sıra sektörün büyümesindeki bir diğer önemli dinamik olarak 2015 yılında

hareketlenen yabancı alımlarının 2016'da da hız kesmeyeceği düşünülmektedir. Yabancıya satış iç piyasadaki durgunluk dönemlerinde alternatif bir pazar olarak ya da firmaların pazarlarını çeşitlendirme amacıyla yaptıkları bir uygulama olarak değerlendirilebilir. Ancak, yılda 22-23 bin konutluk yabancıya satış hacmi Türkiye gibi gayrimenkul sektörü canlı bir ülke için yeterli değildir. Yıllık bazda yabancı satışının büyümesi için teşvikler hayata geçirilmelidir. Oturma izninden öte yabancıya satışın net ihracat kabul edilmesi, devletin bu yönde teşvikte bulunması satış eğiliminin artması için kilit bir gelişme olarak kabul edilebilir.

Sektörde artık yeni ürünler konuşturulmaya başlanmıştır.

Gayrimenkul sektörüne ivme kazandırmak amacıyla mevzuatı tamamlanmış yeni yatırım araçlarının hızla pazara sunulması önem taşımaktadır. Bu kapsamda gayrimenkul sertifikaları uygulamaya alınmış ilk ürünlerdendir. 2016 yılında gayrimenkul yatırım fonlarının kuruluş izinlerinin alınmasıyla ilgili girişimlerin başlaması, gayrimenkul sektörünün gündemini oluşturacak başlıca konulardandır.

Gayrimenkul sektöründe uluslararası nitelikli yatırımcılar başta olmak üzere sektöre para girişinin sağlanması, bu vesileyle portföy yönetim şirketleri ve gayrimenkul fonlarının portföylerine hazır gayrimenkul satın alması, sektöre hareket gelmesini sağlayabilecek en önemli etkenlerden biridir.

Bu uygulama sonraki aşamada uluslararası nitelikli yatırımcılar dışında bireysel/küçük yatırımcılara yönelik fonların da kurulmasının önünü açabilecek; kişilerin bu fonlar vasıtasıyla büyük gayrimenkullerde doğrudan yatırım yapabilmesine olanak sağlayabilecektir.

Önümüzdeki dönem...

2016 yılında gayrimenkul sektöründe mevcut trendin devam edeceği öngörülmektedir. Kısa vadede konut kredisi faiz oranlarında ve diğer maliyet unsurlarında bir düşüş beklenmemektedir. Bu doğrultuda diğer etkenlerde de olağan dışı bir

değişim olmadığı takdirde konut satışlarında %10'lar mertebesindeki büyüme ivmesi korunacaktır.

İş GYO olarak önümüzdeki dönemde elimizdeki büyük projeleri gerektiği noktalarda finansman kullanarak, yatırım politikasını sektöre uğratmadan yürütmek başlıca hedefimizdir.

Yeni proje geliştirme aşamasında, konut, ofis ya da ticari gayrimenkul gibi spesifik bir yatırım alanına yoğunlaşmak yerine, kârlı bulduğumuz alanda yatırımlarımızı gerçekleştirmek temel çıkış noktamızdır. Köklü sektörel deneyimimizle, konjonktüre ve karşılaşılan fırsatlara göre yol haritası belirlemenin daha sağlıklı sonuçlara ulaşılmasını sağladığına inanmaktayız.

Büyüme stratejimizin temeli hissedarlarımıza daha çok temettü verebilecek, düzenli nakit akışını sağlayabilecek, etkin, istikrarlı ve çeşitlendirilmiş bir portföy oluşturmaktır. Tüm faaliyetlerimizde bu motivasyonla hareket ediyoruz. Elimizdeki iş gücü, finans kaynağımız ve ana hissedarımızın imkanlarına, yaptığımız işlerin şu ana kadar yarattığı olumlu etkiyi de kattığımızda portföyümüzü büyütme ve kira gelirimizi yükseltme yönünde katettiğimiz yolu görüyor ve bu yolda emin adımlarla yürümeye devam etme kararlılığımızı bir kez daha teyit ediyoruz.

Paydaşlarımız için değer yaratma ve sürdürülebilirlik kriterlerimiz doğrultusunda Şirketimizi her geçen yıl daha güçlü konuma taşımak hedefiyle çalışmayı sürdüreceğiz. Birlikte geleceğe güvenle baktığımız yatırımcılarımıza, tüm paydaşlarımıza ve çalışanlarımıza teşekkürlerimi iletiyorum.

Saygılarımla,



Turgay Tanes
Genel Müdür

YÖNETİM KURULU



Levent Korba
Yönetim Kurulu Başkanı



M. Kemal Fettahoğlu
Yönetim Kurulu Başkan Vekili



H. Cemal Karaoğlu
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



D. Sevdil Yıldırım
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Mete Uluyurt
Yönetim Kurulu Üyesi



Süleyman H. Özcan
Yönetim Kurulu Üyesi



Murat Doğan
Yönetim Kurulu Üyesi



Turgay Tanes
Genel Müdür

YÖNETİM KURULU

Levent Korba

Yönetim Kurulu Başkanı

23.03.2015-24.03.2016

1984 yılında Dokuz Eylül Üniversitesi Buca Eğitim Fakültesi İngiliz Dili Bölümünden mezun olan Sayın Korba, 1986 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. İzmir Şubesinde Aday Memur olarak göreve başlamıştır. 1990 yılında Bornova Şubesi Servis Yetkilisi Yardımcılığına, 1995 yılında Karabağlar Şubesi II. Müdürlüğüne, 1998 yılında Müdür Yardımcılığına, 2002 yılında Samsun Şubesi Müdürlüğüne, 2004 yılında Çukurova Bölge Müdürlüğüne, 2007 yılında Şube Ağı Geliştirme Bölümü Müdürlüğüne atanmıştır. İş GYO'daki Yönetim Kurulu Başkanlığı dışında, grup içi görevi bulunan Sayın Korba, 13 Nisan 2011 tarihinden itibaren Türkiye İş Bankası A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

M. Kemal Fettahoğlu

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

23.03.2015-24.03.2016

1990 yılında ODTÜ Ekonomi Bölümü'nden mezun olan Sayın Fettahoğlu, 1990 yılında T. İş Bankası A.Ş. Stratejik Planlama Müdürlüğünde Uzman Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 1997-1998 yıllarında Londra'da finans alanında yüksek lisans yapan Sayın Fettahoğlu, 2000-2003 yılları arasında Petrol Ofisi'nde Finansman Müdürlüğü ile Sermaye Piyasaları ve Varlık Yönetimi Müdürlüğü görevlerinde bulunmuş, ayrıca Bankanın İktisadi Araştırmalar, Kurumsal Mimari ve Şube Ağı Geliştirme Bölümlerinde Birim Müdürlüğü görevlerinde de bulunmuştur. İş GYO Yönetim Kurulu'nda Başkan Vekilliği dışında grup içi görevi 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-Altinhas'da da Yönetim Kurulu Üyesidir.

H. Cemal Karaoğlu

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

23.03.2015-24.03.2016

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

D. Sevdil Yıldırım

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

23.03.2015-24.03.2016

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. İş GYO'daki bağımsız yönetim kurulu üyeliğinin yanı sıra Sayın Yıldırım, grup dışı görev olarak TAV Havalimanları Holding A.Ş.'de, grup içi görev olarak ise Denizli Cam ve Sanayi A.Ş.'de bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. Sayın Yıldırım 2012 yılından itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta olup, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı ve Denetimden Sorumlu Komite Üyesidir.

Mete Uluyurt**Yönetim Kurulu Üyesi**

23.03.2015-24.03.2016

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

Süleyman H. Özcan**Yönetim Kurulu Üyesi**

23.03.2015-24.03.2016

Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümünden mezun olan Sayın Süleyman H. Özcan, 1993 yılında Türkiye İş Bankası Teftiş Kurulu Başkanlığında Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. Sayın Özcan, 2001 yılında aynı kuruluştaki Muhasebe Müdürlüğü Müdür Yardımcısı olarak atanmış olup, daha sonra Muhasebe Müdürlüğü Grup Müdürlüğü, Proje ve Değişim Yönetimi Başkanlığı ile Strateji ve Kurumsal Performans Yönetimi Bölümünde Birim Müdürlüğü görevlerinde bulunmuş, ayrıca Türkiye İş Bankası iştiraklerinde çeşitli görevler almıştır. İş GYO'daki yönetim kurulu üyeliği dışında grup içi görevi bulunan Sayın Özcan, 26.3.2009 tarihinden bu yana Türkiye İş Bankası Yatırımcı İlişkileri Bölümünde Bölüm Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. Sayın Özcan İş GYO'da 08.12.2014 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

Murat Doğan**Yönetim Kurulu Üyesi**

23.03.2015-24.03.2016

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

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Yönetim Yapısı Değişiklikleri

23.03.2015 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul toplantısında daha önce görev yapan yönetim kurulu üyeleri aynen seçilmiş olup, yönetim kurulu bünyesinde yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sorumlulukları

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

Yönetim Kurulu Çalışma Esasları

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

Yönetim Kurulu Toplantıları

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

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

Yönetim Kurulu, yıl içerisinde 10 defa toplanmış ve 67 adet karar almıştır. Yıl içerisinde yapılan yönetim Kurulu toplantıları, bir toplantı hariç, Yönetim Kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Yönetim kurulu kararlarının ise 12 karar dışında tamamı oy birliğiyle alınmıştır. Toplantılarda alınan kararların hiç birine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy

bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır.

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

Yönetim Kurulu Komiteleri

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

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

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

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

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

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

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldığı Görevler

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

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

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

Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Haklar

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

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri için Kurumsal Yönetim Komitesi öneride bulunmakta, ücretler 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 568 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 Şirket'in performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır.

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

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

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

Komiteler tarafından Yönetim Kurulumuza yapılan raporlamalar ve alınan tavsiye niteliğindeki kararlar incelendiğinde; Komitelerin tamamının, 2015 yılı içerisindeki faaliyetlerini kabul edilen çalışma esasları çerçevesinde etkin olarak yürüttüğü ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirlenen görev ve sorumluluklarını yerine getirdiği, bu kapsamda Şirket iç sistemlerinin de etkin olarak işlediği görülmüştür. Komiteler söz konusu faaliyetleri ile Yönetim Kurulumuzun çalışmalarına katkıda bulunmuş ve Şirket kurumsal yönetim uygulamaları kapsamındaki uyum seviyesini artırmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Şirketin kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçiren Kurumsal Yönetim Komitesi, ilke olarak, her yönetim kurulu toplantısı öncesinde toplanmaya özen göstermiştir. Komite yıl içerisinde 14 kez toplanmıştır. Öncelikli olarak gündeme ilişkin konuların görüldüğü Komite toplantılarında ayrıca Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün dönem içerisindeki faaliyetleri ile tespit ve değerlendirmeleri ele alınmış; bu suretle Komite, pay sahipleri ile Yönetim Kurulu arasındaki köprü görevini yerine getirmiştir. Komite toplantılarında alınan kararlar ile toplantılarda görülen konulara ilişkin hazırlanan sunumlar,

Komite toplantıları sonrasında Yönetim Kurulu ile paylaşılmıştır.

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

- Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği başta olmak üzere, Şirketin ilgili düzenlemeler kapsamında uyumlu olmasını sağlamak için gerekli çalışmaları yürütmüş,
- Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi kapsamındaki görevlerini yerine getirmiş,
- Şirketin kurumsal yönetim derecelendirmesine ilişkin süreçte, Yatırımcı İlişkileri Bölümü ve Kurumsal Uyum Birimi ile birlikte etkin olarak görev almıştır.

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere kurulan Riskin Erken Saptanması Komitesi, yıl içerisinde 3 kez toplanmıştır.

Şirketin risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi kapsamında;

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

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

Denetimden Sorumlu Komite:

Yönetim Kuruluna bağlı olarak faaliyet gösteren Denetimden Sorumlu Komite, çalışmalarını "Denetimden Sorumlu Komite Çalışma Esasları" doğrultusunda yürütmektedir. Komite, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde denetlenmesi ve gözetilmesini teminen görev yapmakta, bu bağlamda Şirketin finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, iç sistemlerin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının aktif olarak izlenmesi konularında faaliyetlerini sürdürmektedir. Komite yıl içerisinde 4 kez toplanmıştır.

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

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

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

ÜST YÖNETİM



Turgay Tanes
Genel Müdür



Hülya Demir
Proje ve İnşaat Yönetimi
Koordinasyonu Kıdemli Grup Başkanı



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



Tuğrul Gürdal
Mali ve İdari İşler Grup Başkanı



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



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



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



Ömer Barlas Ülkü
Finansal Yönetim Grup Başkanı



K. Sertaç Seviner
Denetim Grup Başkanı



Bülent Otuz
Elektrik ve Mekanik Projeler
Koordinatörü



Gökhan Temel
İnşaat Projeleri Koordinatörü



Kaan Özsoy
Mimari Projeler Koordinatörü

Turgay Tanes **Genel Müdür**

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

Hülya Demir **Proje ve İnşaat Yönetimi** **Koordinasyonu Kıdemli Grup Başkanı**

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

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

1990 yılında ODTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan T. Aydan Ormancı'nın, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü'nden Master derecesi bulunmaktadır. Ormancı kariyer hayatına 1991 yılında STFA Mühendislik A.Ş.'de

Proje Mühendisi olarak başlamıştır. 1993 yılında 3M İnşaat A.Ş.'ye geçmiş ve Teknik Büro Müdür Yardımcılığı görevini üstlenmiştir. 1995 ile 2000 yılları arasında ise Gök İnşaat A.Ş.'de Proje ve Satış Müdürlüklerinde Müdür Yardımcılığı ve Müdürlük görevlerinde bulunmuştur. 2000 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı olarak göreve başlayan Ormancı, 2001 yılında Müdür, 2007 yılında ise Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmiştir. Sayın Ormancı halen Proje Geliştirme ve Fizibilite ve Gayrimenkul Yatırımları Koordinasyonundan sorumlu Kıdemli Grup Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

Tuğrul Gürdal **Mali ve İdari İşler Grup Başkanı**

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

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

1994 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Pinar Ersin Kollu'nun, İstanbul Bilgi Üniversitesi'nden Ekonomi Hukuku Yüksek Lisans derecesi bulunmaktadır. Kollu, 1995 yılında Avukatlık Satjını 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, Şirketin Hukuk Müşavirliği ile İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüklerinin

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

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

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

Gülfem Sena Tandoğan

Kurumsal İletişim, Satış, Kiralama ve Pazarlama Grup Başkanı

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

Ömer Barlas Ülkü

Finansal Yönetim Grup Başkanı

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

K. Sertaç Seviner

Denetim Grup Başkanı

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

Bülent Otuz

Elektrik ve Mekanik Projeler Koordinatörü

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

Gökhan Temel

İnşaat Projeleri Koordinatörü

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

Kaan Özsoy

Mimari Projeler Koordinatörü

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

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BEYANLARI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

beyan ederim.

D. Sevdil Yıldırım
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

beyan ederim.

H. Cemal Karaoğlu
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

DANIşMANLIK, DENETİM, DERECELENDİRME VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN FİRMALAR

Vergi Danışmanı

Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirmesi Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

Kredi Derecelendirme Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu:

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

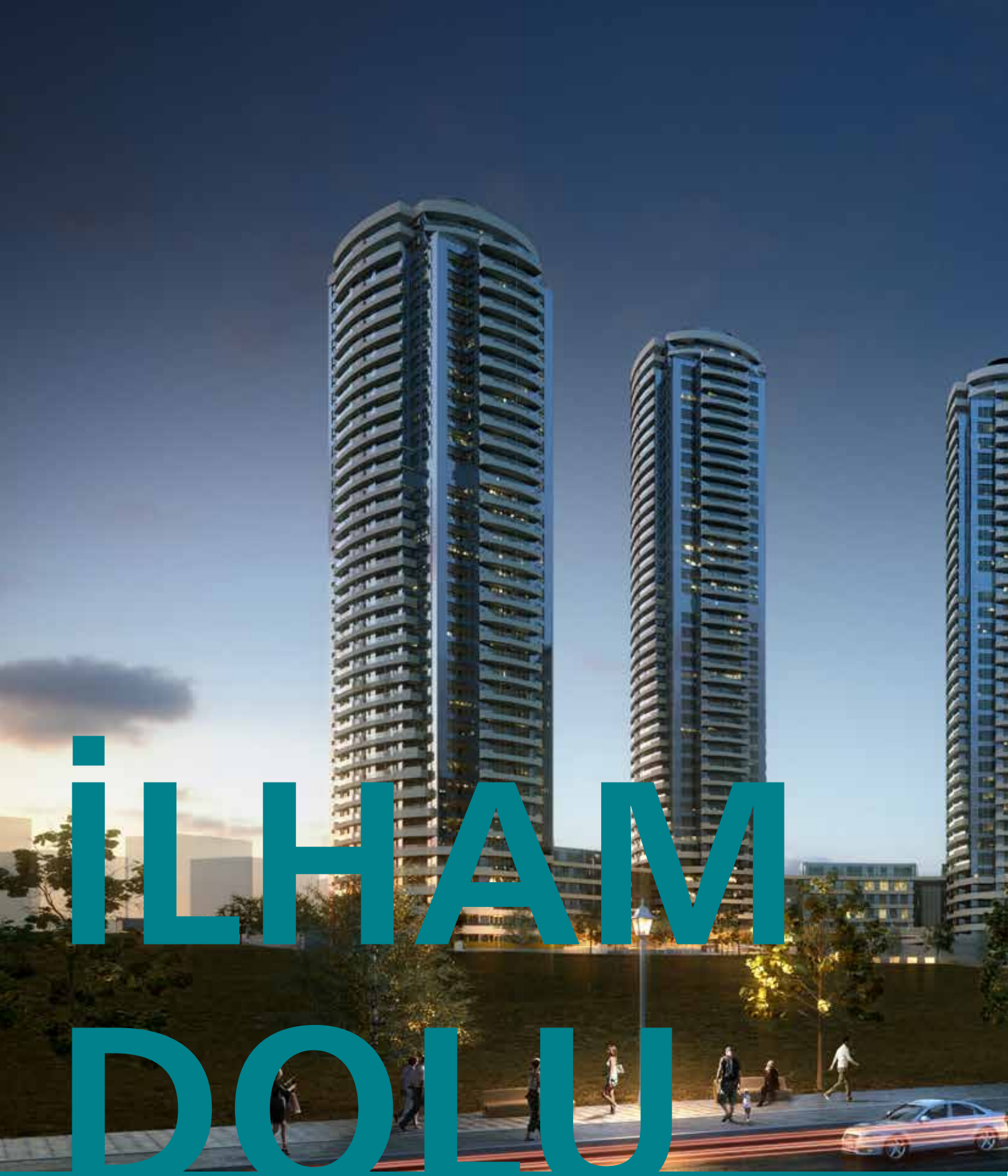
2015 yılında Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

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

Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama

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

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



İLHAM DOLU

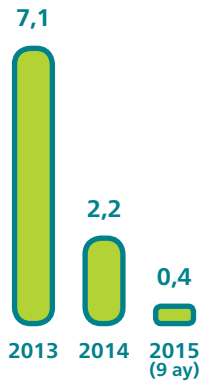
Manzara Adalar, farklı konut seçenekleri, sahil şeridine 1,5 kilometrelik yürüyüş mesafesi ve yeşillikler içindeki konumuyla her anı ilham dolu bir yaşam için tasarlandı.



YÜKSEK ARTIŞ

2015 yılında siyasi belirsizlik ve ekonomideki dalgali seyre rağmen son 3 yılın en yüksek artışı yaşanmış, konut satışları bir önceki yıla göre %10,6 artışla 1.289.320 adet olmuştur.

İnşaat Sektörü Büyümesi (%)



Türkiye Gayrimenkul Sektörünün Görünümü

2014 yılında %2,2 büyüyen inşaat sektörü, 2015 yılındaki ekonomik konjonktüre paralel bir gerileme göstermiş ve yılın ilk dokuz ayında % 0,4 büyüyerek geçen yılın aynı dönemindeki %3,7'nin oldukça altında büyüme kaydetmiştir.

2015 yılında özel sektör inşaat harcamalarında kısıtlı da olsa büyüme sürmüştür, kamu inşaat harcamalarında ise yedi çeyrek sonra 2015'in üçüncü çeyreğinde büyümeye dönmüştür.

Mevcut inşaat işleri seviyesi mevsimsellik etkisi ile birlikte yılın ikinci çeyrek döneminde artmış; üçüncü çeyrekte ise 12,0 puan birden gerilemiştir. Genel seçim sonuçları ile birlikte Kasım ayında beklentilerde iyileşme gerçekleşmiş; ancak, Aralık ayında özellikle mevsimsellik etkisi ile birlikte yeniden gerileme görülmüştür. Yeni alınan inşaat işlerinde de aynı eğilim izlenmiş, Aralık ayında ise yeni alınan siparişler seviyesi değişmemiştir.

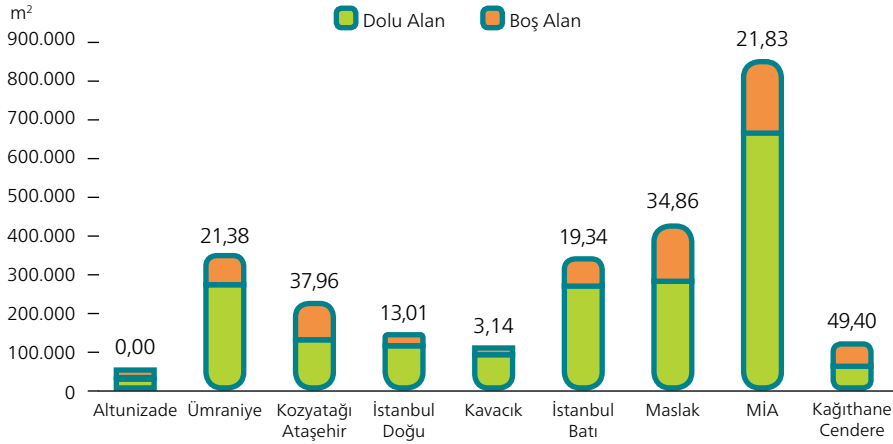
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), 2015 yılı dördüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %0,3 düşüş göstermiş, 2014'ün aynı dönemine göre %5,4 ve dört çeyrek ortalamaları açısından da %5,9 artmıştır.

Ofis Pazarı

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, 2015 yılı son çeyreğinde genel görünüme baktığımızda;

- Ofis stoklarının bölgesel dağılımında en yüksek A sınıfı ofis stokuna sahip bölgelerin MİA (%34), Maslak (%17), Ümraniye (%13) ve İstanbul Batı (%13) olduğu görülmektedir. Söz konusu dört bölgedeki toplam ofis stoku İstanbul genelinin %77'sini oluşturmaktadır.
- Yılın ikinci çeyreğine göre ortalama kira rakamlarının düşüş eğilimine girdiği, boşluk oranlarının ise yükselişe geçtiği görülmektedir.
- 2015 yılının ikinci çeyreğine göre, Avrupa Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası 33,22 ABD doları/m²/ay'dan 31,66 ABD doları/m²/ay'a; Asya Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası 22,31 ABD doları/m²/ay'dan 22,18 ABD doları/m²/ay'a düşmüştür.

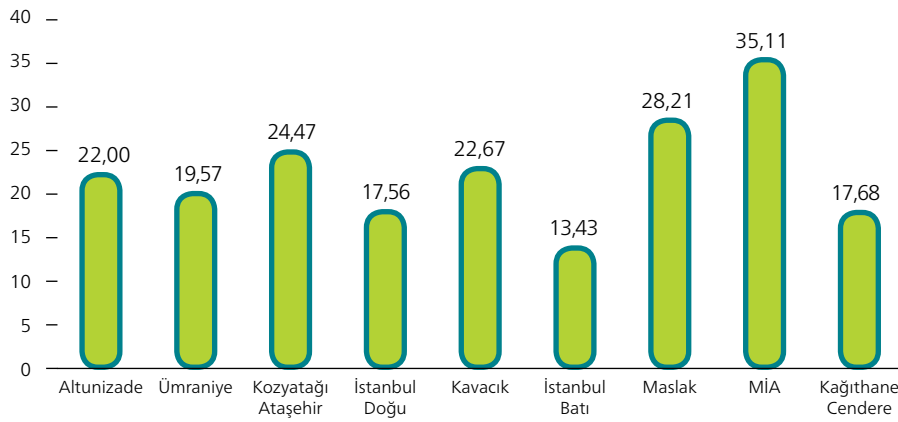
İstanbul Ofis Piyasası Ortalama Boşluk Oranları (A Sınıfı / 4. Çeyrek) (%)



Kaynak: Colliers International

Asya ve Avrupa yakasında inşaat halindeki arzın tamamlanması ile toplam A sınıfı ofis arzının 2018 yıl sonunda 6,6 milyon m²'ye ulaşması beklenmektedir.

İstanbul Ortalama A Sınıfı Ofis Kira Rakamları (ABD doları/m²/ay)



Kaynak: Colliers International

2015 yılının ikinci çeyreğine göre, Avrupa Yakası A sınıfı ortalama boşluk oranlarının 6 puan artışla %26,27'ye yükseldiği; Asya Yakası A sınıfı ortalama boşluk oranlarının %2,3 puanlık artışla %21,66'ya yükseldiği gözlenmiştir.

- A sınıfı ofislerin boşluk oranları en fazla MİA, Maslak ve Kozyatağı/Ataşehir bölgelerinde yükselirken bunun temel nedeni stoğa yeni eklenen ofis binalarının olması; diğer taraftan kısıtlı talebin daha ucuz alternatiflerin olduğu bölgelere kaymasıdır.

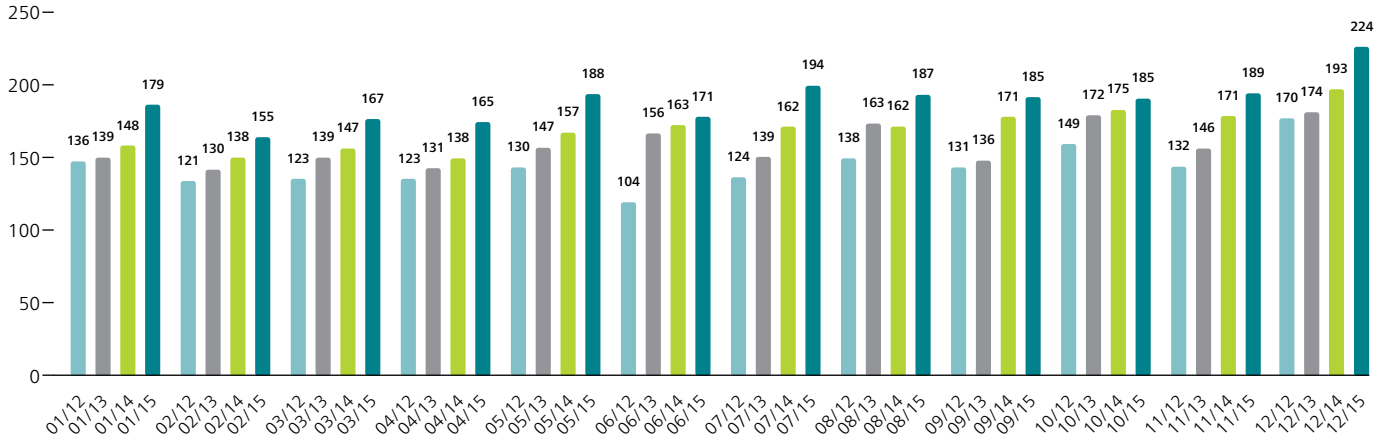
Asya ve Avrupa yakasında inşaat halindeki arzın tamamlanması ile toplam A sınıfı ofis arzının 2018 yıl sonunda 6,6 milyon m²'ye ulaşması beklenmektedir. Eklenerek ofis stoğunun büyük kısmı Kozyatağı/Ataşehir ve Kağıthane/Cendere gibi yeni gelişen bölgelerde yer almaktadır. MİA bölgesi ise bu iki alternatif bölgeyi takip etmektedir.

Avrupa ve Asya Yakası'ndaki A ve B Sınıfı ofis stokunun dağılımı

	Avrupa	Asya	Toplam
A	1.696.781	776.527	2.473.308
B	474.636	275.221	749.857

2015 YILINDA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Ciro Endeksi - Türkiye Geneli (son güncelleme 7 Ocak 2016)



Kaynak: AYD

Konut kredisi hacmi 2014 yıl sonuna göre %14'lük bir artışla 2015 sonu itibarıyla 143 milyar TL'ye ulaşmıştır.

Konut Pazarındaki gelişmeler

2015 yılında alınan yapı ruhsatlarında ve yapı kullanma izin belgelerinde belirgin azalma izlenmiştir. Yılın ilk dokuz ayında alınan toplam yapı ruhsatları geçen yılın aynı dönemine göre daire sayısı olarak %23,6 oranında azalmıştır. Aynı dönemde yapı kullanma izin belgesi verilen daire sayısı %9,9 oranında gerilemiştir.

2015 yılında siyasi belirsizlik ve ekonomideki dalgalı seyre rağmen son 3 yılın en yüksek artışı yaşanmış, konut satışları bir önceki yıla göre %10,6 artışla 1.289.320 adet olmuştur.

Konut satışlarında, İstanbul 239.767 ile en yüksek payı alırken, en az satış ise 139 konut ile Hakkari'de görülmüştür.

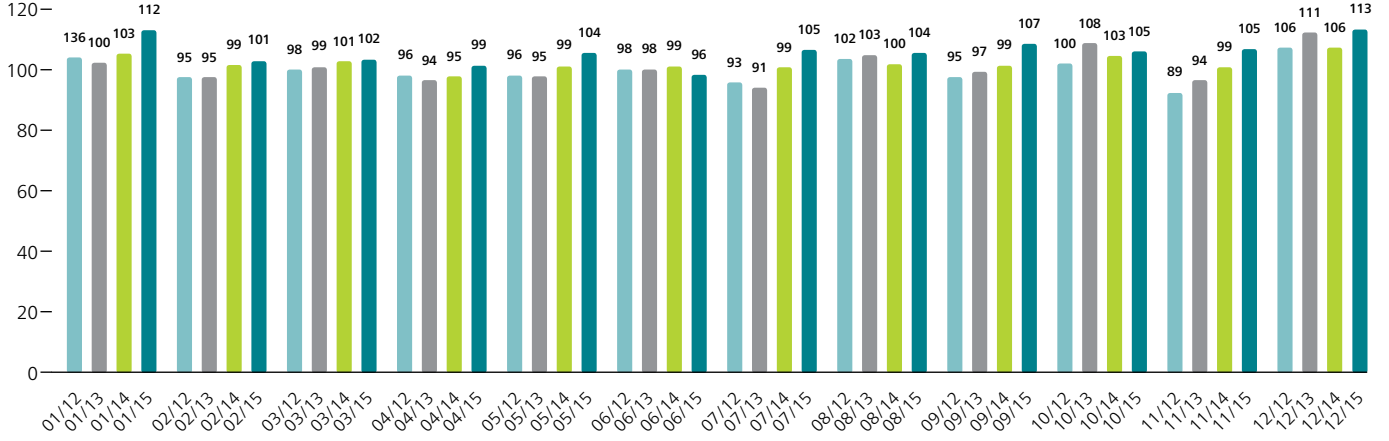
Aralık ayında 30 büyükşehirin tamamını kapsayacak nitelikteki Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %1,95 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %17,39 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1,65 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10,13 oranında artış gerçekleşmiştir.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Aralık ayında bir önceki aya göre %0,42 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %9,38 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %66,70 oranında artış gerçekleşmiştir. Son bir yılda yeni konut fiyat endeksinde en yüksek artış, %0,87 oranı ile 1+1 konut tipinde görülmüştür.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi markalı konut projelerinde Endeksin başlangıç dönemine göre İstanbul Asya yakasında Avrupa yakasına kıyasla 8,5 puan fazla artış göstermiştir.

2015 yılının ilk 6 ayında %1'in altına oluşan ortalama aylık konut kredisi faiz oranı son çeyrek döneme girilirken yükseliş eğilimine girmiş ve aylık ortalama %1,17 olarak gerçekleşmiştir. Faizlerin aylık %1,10 bandının üst sınırında yılı tamamlamasına karşılık konut kredisi hacmi 2014 yıl sonuna göre %14'lük bir artışla 2015 sonu itibarıyla 143 milyar TL'ye ulaşmıştır.

Ziyaret Sayısı Endeksi (son güncelleme 29 Ocak 2016)



Kaynak: AYD

Perakende Pazarı

2015 yılında TL'nin dolar karşısındaki keskin değer kayıpları perakendeciler açısından kira giderleri üzerindeki etki nedeniyle doluluk oranlarına etki eden başlıca unsur olmuştur. Buna karşılık, Türkiye pazarına girmek isteyen yabancı markaların iştahında ve yatırımlarda belirgin bir olumsuzluk yaşanmamıştır.

2015 yılı 3. çeyrek itibarıyla Türkiye genelinde 331 alışveriş merkezinde 9.891.460m² toplam kiralanabilir alan mevcut olup 2016 yılsonunda 11.037.761m²'ye çıkması beklenmektedir.

1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alanda İstanbul 272 m² kişi ile ilk sırada yer almaktadır. 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, Avrupa Birliği ülkelerinin tamamı ele alındığında ortalama 268 m², Türkiye geneli için ise ortalama 127 m²'dir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Ciro Endeksi 2015 yılında 2014 yılına oranla %13,8'lik bir artışla 182 puana ulaşmıştır.

İstanbul Mevcut ve Gelecek AVM Stoku

Mevcut		Gelecek arz	
AVM sayısı	Toplam kiralanabilir alan (m ²)	AVM sayısı	Toplam kiralanabilir alan (m ²)
114	3.910.053	28	1.309.623

AVM Ciro Endeksi ilk kez 2015 yılında her ay artış göstermiştir. Metre kare verimliliği ve kategori bazlı cirolarda da sürekli yükseliş izlenmiştir.

AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Aralık 2015'te bir önceki yılın aynı ayına göre 31 puan artmış ve verimlilik 853 TL'ye ulaşmıştır. Aralık ayında İstanbul 998 TL'lik metre kare verimliliği ile endeksin yayınlanmaya başlandığı tarih olan 2010 yılı başından beri ulaştığı en yüksek değerle rekor kırarken, verimlilik Anadolu'da 756 TL olarak gerçekleşmiştir. AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m²) verimliliği 2015 yılında 705 TL olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında m² verimliliğinde %14,5'lik bir artış kaydedildiği gözlemlenmektedir.

AVM ziyaretçi sayısı endeksi de 2015 yılında %4 oranında artarak yıllık bazda 104 puana ulaşmıştır.

Söz konusu verilerde yaşanan artış alışveriş merkezlerinin perakende gayrimenkul ve organize perakende sektörünün gelişimindeki katkısını net olarak ortaya koymaktadır.

Kaynaklar: Colliers International, John Lang Lasalle, IMSAD, TMB, TÜİK, Propin, REIDIN, GYODER, AYD



ŞIK VE FERAH

Ege Perla, İzmir Körfezi'nin en güzel noktasında, taptaze bir hayatın canlanacağı yeni kent merkezinde, İş GYO güvencesiyle keyifli bir yaşam alanı sunuyor.



İSTİKRARLI BÜYÜME

İş GYO tüm yatırım fırsatlarını değerlendirip portföyünü zenginleştirerek istikrarlı büyüme hedefini sürdürmektedir.



İstanbul Tuzla Karma Proje ve Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi

Son dönemlerde birçok firmanın merkezini ve operasyon bölümlerini taşımaya başladığı Tuzla ve çevresi bulunduğu konum itibarıyla hem yaşam hem de yatırım açısından son derece değerli bir ilçe konumundadır. Yapılan yatırımların hızla artması bölgenin gelişiminde önemli rol oynamış ve bölgeyi bir cazibe merkezine dönüştürmüştür. Gerek özel sektör gerekse yerel yönetimin bölge üzerindeki yatırımları son yıllarda hız kazanmıştır.

Bölgenin gelişim potansiyelini yerinde bir öngörü ile yıllar önce tespit eden ve bu doğrultuda hızlıca yatırımlarına yön veren İş GYO'nun bölgede, birbirine bitişik konumdaki iki parsel üzerinde geliştirdiği "Teknoloji ve Operasyon Merkezi" ile ofis ve ticari alanlardan oluşan "Karma Proje"si toplamda 277.704 m² inşaat alanına sahiptir. İş GYO, yüksek gelişme potansiyeline sahip olduğuna inandığı Tuzla'daki bu yatırımlarının inşaat süreçlerini 2015 yılında da devam ettirmiş ve yılsonu itibarıyla her iki projesini de tamamlamıştır.

I. parsel üzerinde T. İş Bankası A.Ş.'nin ihtiyaçları doğrultusunda projelendirilen ve hayata geçirilen Teknoloji ve Operasyon Merkezi Kasım ayı itibarıyla teslim edilmiştir. 25 yıl boyunca kiracısı olacak olan T. İş Bankası A.Ş. teslim edilen ay itibarıyla merkezde faaliyet göstermeye başlamıştır. Söz konusu kiralama neticesinde Teknoloji ve Operasyon Merkezi'nin tamamından yıllık 61,5 milyon TL+KDV tutarında kira geliri elde edilecektir.

II. parselde bulunan, ofis ve ticari alanlardan oluşan Karma Proje'nin ise yapı kullanım izni alınmasını takiben Aralık ayı itibarıyla ticari ünitelerin teslimlerine başlanmış ve dekorasyon aşamasına geçilmiştir. Ofis alanlarının tamamı ve ticari alanların bir bölümünün Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'ye kiralaması yapılmış olup 2016 yılının ilk aylarında yer teslimlerine başlanması planlanmaktadır.

Projelerin toplam geliştirme maliyeti ise yaklaşık 955,2 milyon TL seviyelerinde gerçekleşmiştir.

Proje Hürriyet Gazetesi tarafından düzenlenen Sign of The City Ödülleri kapsamında "En İyi Ofis", kategorisinde ödüle layık görülmüştür

İstanbul Tuzla Çınarlı Bahçe Konut Projesi

İstanbul'un gerek konut gerekse ticari yatırımlar açısından son yıllarda parlayan yıldızı konumundaki Tuzla'da, "İstanbul'da Yeni Hayat" konseptiyle hayata geçirilen, 476 adet ünitesi bulunan "Çınarlı Bahçe Tuzla" konut projesinde 2015 yılı içinde satışları tamamlanmıştır. Kısa sürede yüksek satış oranı elde edilen proje bölgedeki konut anlayışını yeniden tarifleyen bir örnek olmuştur. Projenin teslimlerinden sonraki dönemde de kaliteli ve yüksek standartlarda yönetiminin sağlanabilmesi adına işletme şirketi olarak belirlenen Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. faaliyetlerini sürdürmektedir.

İzmir Ege Perla Projesi

İzmir'in Konak ilçesinde "Yeni Kent Merkezi" olarak adlandırılan bölgesinde gerçekleştirilmekte olan konut, ev-ofis ve alışveriş merkezinden oluşan karma bir yapıya sahip Ege Perla projesi inşaat çalışmaları 2015 yılında planlandığı şekilde devam etmiştir. Yılsonu itibarıyla proje inşaatının %89'u tamamlanmıştır. Bu doğrultuda 2016 yılında teslimlerin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.



Aga Khan ödüllü dünyaca ünlü Mimar Emre Arolat'ın imzasını taşıyan Ege Perla projesi, 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 bir konsept ortaya koyacak olan projenin, kentle bütünleşen mimarisiyle İzmir için önemli bir simge niteliğinde olması hedeflenmektedir.

Projede yer alan alışveriş merkezinin kiralanması konusunda hizmet alınan CEFIC firması aracılığıyla, kiralama çalışmalarına yıl içerisinde devam edilmiştir. İzmir'deki yerel markaların yanı sıra pek çok yerli, yabancı markanın da ilgilendiği Ege Perla alışveriş merkezinde İzmir ve İzmirliilerin 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.

Projenin, konut ve ev-ofis kulelerinin 2016 yılı Nisan ayı sonunda tamamlanması, alışveriş merkezinin ise 2016 yılının üçüncü çeyreğinde hayata geçmesi hedeflenmektedir.

7 Kasım 2012 tarihinde lansmanı yapılan projede satışta olan ünitelerin yılsonu itibarıyla yaklaşık %75'i satılmıştır.

İstanbul Finans Merkezi Projesi

Son dönemlerin en önemli projelerinden biri olarak lanse edilen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM)'nin kalbinde yer alan arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan ofis ve ticari ünitelerden oluşan projenin 2015 yılı içinde inşaat ruhsatı alınmıştır. Bu doğrultuda yine yıl içinde başlanan inşaat çalışmalarının merkez kapsamındaki diğer firmaların projeleriyle eş zamanlı olarak önümüzdeki yıllarda tamamlanması hedeflenmektedir. Yaklaşık 32.000 m²'lik kiralanabilir ticari ve ofis alanına sahip olacak projeden elde edilecek yıllık kira gelirin 40 milyon TL seviyelerinde olması beklenmektedir.

İstanbul Kartal Manzara Adalar Projesi

Anadolu yakasının en güzel ve değerli lokasyonlarından biri konumundaki Kartal rahat ulaşım olanaklarına sahip olmasının yanı sıra kentsel dönüşüm projeleri ve ticari alanların gündün güne gelişmesiyle cazibesini daha da artırmaktadır.

İlçedeki gelişim potansiyelini yerinde bir öngörüyle tespit etmiş olan İş GYO Kartal'da toplam yatırım değerinin yaklaşık 640 milyon TL olması beklenen Manzara Adalar projesini hayata geçirmektedir. Eylül 2014'te inşaat ruhsatı alınan projenin 2015 yılı boyunca inşaat faaliyetleri devam etmiştir. Üçü konut, ikisi ofis ve ticari ünitelerden oluşan projenin konut satışlarından yaklaşık 750 milyon TL gelir beklenmektedir. İnşaatına yıl içerisinde başlanan projenin inşaat çalışmalarının %8'i tamamlanmıştır.

Dünyaca ünlü tanınmış mimarlık firması Perkins Eastman imzalı Manzara Adalar, üçü konut ikisi ofis ünitelerinden oluşan toplam beş blok ve bu yaşam merkezini tamamlayacak olan ticari üniteleriyle karma bir projedir. 2015 yılı içinde alt ve üst yapı ihalesi tamamlanan projenin inşaat

2015 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ



işlerini Ant Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. üstlenmiştir. Denize 1,5 km mesafede, göz alıcı Adalar manzarasına nazır yükselen projenin 2015 yılı sonu itibarıyla %50'si satılmıştır.

Projenin yıl içinde gerçekleştirilen lansman kampanyası reklam filmi, Türkiye'nin en önemli reklam ödülleri yarışmalarından biri olan ve her yıl Reklamcılar Derneği tarafından düzenlenen "27. Kristal Elma Türkiye Reklam Ödülleri" kapsamında "Film - TV ve Sinema / Yapı ve Yapı Gereçleri" kategorisinde verilen tek ödül olarak bronz ödüle layık görülmüştür. Bunun yanı sıra Hürriyet Gazetesi tarafından düzenlenen ve gayrimenkul sektörünün prestij ödülü olarak kabul edilen Sign of the City "En İyi Pazarlama Kampanyası" dalında aday olarak "Premium Proje" olarak nitelendirilmiştir.

Manzara Adalar projesi karayolu, raylı sistem, hava ve deniz yolu ulaşım ağının kalbinde merkezi bir konumda yer almaktadır. 1+0'dan 5+1'e kadar farklı daire tiplerinin sunulduğu proje kapalı/açık yüzme havuzu, açık çocuk havuzu, yürüyüş parkurları, fitness center ve SPA alanı, hobi odaları, çocuk kulübü ve çok amaçlı spor kompleksi ile dingin ve keyifli bir yaşam sunmaktadır.

İstanbul Projesi

İş GYO ve Timur Gayrimenkul (Nef) işbirliği kapsamında İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde bulunan, mülkiyet payı %50-%50 olan arsa üzerindeki proje geliştirme faaliyetleri başlatılmıştır. 80.000 m² arsa üzerinde geliştirilecek proje için dünyanın önde gelen yaratıcı mimarlık ajansı Perkins & Will ile anlaşmaya varılmıştır. 1935 yılından bu yana yaratıcı ve öncü tasarımlarıyla birçok ödül almış olan ajans, dünyada ilk 10 mimarlık ajansı arasında gösterilmektedir.

İki şirketin isimlerinden esinlenilerek markalandırılan projeye İstanbul adı verilmiştir. 4 ayrı proje olarak hayata geçirilmesi planlanan İstanbul'un ilk projesi olan İstanbul Gala kısa sürede yakaladığı satış başarısıyla yılın en hızlı satan projeleri arasında yer almıştır. Yakalanan satış başarısı sonucunda ikinci proje olan İstanbul Lokal planlanandan altı ay önce lanse edilmiştir.

İstanbul projesi Hürriyet Gazetesi tarafından düzenlenen Sign of the City Ödülleri kapsamında "En İyi Çok Katlı Konut", "En İyi Pazarlama Kampanyası" ve "En İyi Mimari Tasarım" kategorilerinde finalist olurken "En İyi

Mimari Tasarım" kategorisinde ödüle layık görülmüştür.

Konuttan ve az sayıda ticari üniteden oluşan projeye Nef tarafından geliştirilen Foldhome sistemi de dahil edilmiştir. 1+1'den 4+1'e kadar değişen tiplerdeki daireleriyle yaklaşık 1,15 milyar TL yatırım bedeli olan projede 2018 yılı içinde teslimlerin başlaması planlanmaktadır. Projeden toplamda 1,6 milyar TL gelir elde edilmesi beklenmektedir.

İstanbul Taksim Ofis Lamartine

İş GYO; bulunduğu bölge itibarıyla oldukça merkezi konumdaki arsası üzerinde, Taksim ve civarında yüksek standartlara sahip A sınıfı ofis talebini karşılamaya yönelik yerli ve yabancı firmalara kiralanmak üzere geliştirdiği Ofis Lamartine'in kiralalamaları bir önceki seneye oranla iki katına çıkarak %80 seviyelerine ulaşmıştır. Doluluk oranının 2016 yılı içinde %100 olması beklenmektedir.

2016 Yılı Stratejimiz

Portföyünü ofis, perakende sektörüne ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak suretiyle çeşitlendiren Şirket'in stratejisi hem süreklilik arz eden gelirlerini hem de kârlılığını artıracak ve hissedarlarına azami fayda sağlayacak alanlarda oluşan yatırım fırsatlarını değerlendirmektir. Bu kapsamda, düzenli gelir yaratan gayrimenkul yatırımları ile geliştirme kârı elde edilecek gayrimenkul yatırımları arasında konjonktüre paralel olarak ideal dengenin yakalanması hedeflenmektedir.

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

2016 yılında, yukarıda belirtilen temel stratejiler çerçevesinde, Şirket'in birincil önceliği devam eden yatırımlarını öngörülen şekilde tamamlamak, kiralama ve satış hedeflerine ulaşmak, portföyünde bulunan arsalar üzerinde en iyi kullanım ve fayda sağlayacak projelerin geliştirilmesi konusunda çalışmalarına devam etmektedir.

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

2016 yılı ve izleyen yıllara ilişkin planlamalar yapılırken faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskler de göz önünde bulundurulmakta, yatırım ve fonlama kararlarında en düşük risk ve maksimum fayda dengesi gözetilmektedir.

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



ŞEFFAF VE DİNAMİK

İş GYO Kurumsal Yönetim İlkelerini benimsemiş olup, ilkelere ilişkin düzenlemeleri yakından takip etmekte, ilkelere uyum konusunda azami özen göstermekte ve kurumsal yönetim ilkeleri uyum derecesini artırmak adına gerekli iyileştirmeleri yapmaktadır.

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

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

Bölüm, her yönetim kurulu toplantısı öncesinde, dönem içerisinde yürüttüğü faaliyetler ile yatırımcıların ve aracı kurumların önemli sayılabilecek değerlendirme ve analizleri hakkında yönetim kuruluna sunulmak üzere rapor hazırlamakta, bölüm yöneticisi Yönetim Kurulu toplantılarına fiilen katılmaktadır. Bununla birlikte, Bölüm ile Yönetim Kurulu arasında köprü vazifesini gören ve Bölüm'ün çalışmalarını aktif olarak gözetim Kurumsal Yönetim Komitesi, her Yönetim Kurulu toplantısı öncesi toplanmakta, Bölüm'ün dönem içerisinde yürüttüğü faaliyetleri değerlendirmekte ve görüşülen konuları içerik sunum toplantı sonrası Yönetim Kurulu ile paylaşılmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü ayrıca, komite çalışma

esaslarında yer aldığı üzere, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin sekretarya işlerini yürütmektedir.

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

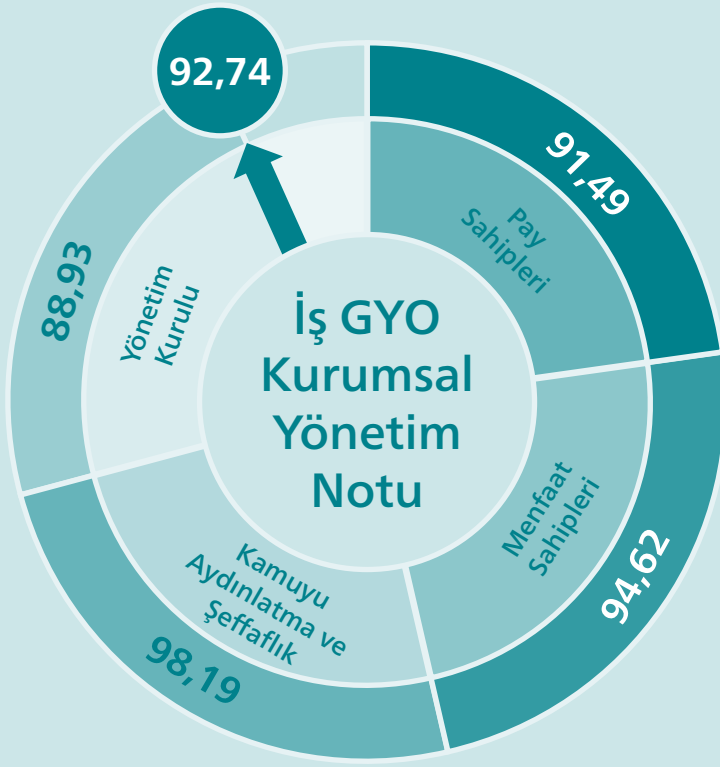
Kamuyu Aydınlatma ve Bilgi Verme

Yatırımcı İlişkileri Bölümü 2015 yılı içerisinde yerli-yabancı yatırım şirketleri ile şirket merkezinde birebir toplantılar yapmış, aracı kurumlar tarafından Londra-İngiltere'de düzenlenen yatırımcı konferansı ile Varşova-Polonya ve Kopenhag-Danimarka'da organize edilen roadshow toplantılara katılım göstermek suretiyle yıl içerisinde 60'ın üzeri yatırım kuruluşundan yaklaşık 80 kişi ile görüşülmüştür.

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

Yıl içerisinde, büyük bölümü e-posta olmak üzere Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne ulaşan 400'ü aşkın bilgi talebi karşılanmıştır. Yerli, yabancı, bireysel, kurumsal birçok yatırımcıdan gelen kapsamlı bilgi talepleri; mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır. Toplam bilgi taleplerinin yaklaşık %80'i kurumsal yatırımcılardan gelirken, geriye kalan %20'lik bölüm ise bireysel bazda gelen bilgi taleplerinden oluşmuştur.

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



İş GYO
Kurumsal Yönetim Notu

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

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

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 konulmakta olup, dağıtım listesinde yer alan yatırımcılara e-posta vasıtasıyla gönderilmektedir. Ayrıca, Şirket internet sitesinin, pay sahipliği

haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgiler başta olmak üzere güncellemeye açık olan bölümleri, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, yatırımcılar ve analistler başta olmak üzere, Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı türde kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgi edinmeleri sağlanmaktadır.

Kurumsal Yönetim

İş GYO hali hazırda Kurumsal Yönetim İlkelerini benimsemiş olup, ilkelere ilişkin düzenlemeleri yakından takip etmekte, ilkelere uyum konusunda azami özen göstermekte ve kurumsal yönetim ilkeleri uyum derecesini artırmak adına gerekli iyileştirmeleri yapmaktadır.

İş GYO, Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. (SAHA)'den kurumsal yönetim derecelendirmesi hizmeti almakta olup, 2015 yılı içerisinde SAHA tarafından yapılan gözden geçirme kapsamında kurumsal yönetim derecelendirme notu "92,74" olarak revize edilmiştir. Şirket'in, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 91,49, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 98,19, Menfaat Sahipleri 94,62, Yönetim Kurulu 88,93 şeklindedir.

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

Şirket, revize edilen kurumsal yönetim derecelendirme notu ile 28 Aralık 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.

BAĞIMSIZ VE TARAFSIZ

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.

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

Şirket'te, denetim ve kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak yapılandırılmıştır. Kasım 2008'de kurulan Denetim Grup Başkanlığı, Şirket'in diğer birimlerinden bağımsız ve ayrı bir birim olarak yapılandırılmış olup Haziran 2012'den itibaren Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışmaya başlamıştır. Şirket organizasyon yapısı içerisinde Yatırımcılarla İlişkiler, Kurumsal Uyum ve Risk Yönetimi Grup Başkanlığı bünyesinde yürüten iç kontrol faaliyetleri 2015 yılı içerisinde Yönetim Kurulu tarafından alınan karar doğrultusunda Denetim Grup Başkanlığı bünyesinde yürütülmeye başlanmıştır.

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

Şirket'in risk yönetimi faaliyetleri, 2005 yılından itibaren Risk Yönetimi Birimi tarafından yürütülmektedir. Söz konusu Birim, Şirket faaliyetleriyle bütünlüklük 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 bütünlüklük temel riskler bazında analiz ve değerlendirme sonuçları ile temel operasyonel risk türlerinden faaliyet ortamı riski hakkında detaylı bilgi verilmekte, böylece Yönetim Kurulu'nun Şirket'in faaliyetleriyle bütünlüklük riskleri hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

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

Değişen ve gelişen piyasa koşulları ve Şirket faaliyetleri paralelinde Şirket faaliyetleriyle bütünlüklük 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 %97'sini oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlarla bütünlüklük 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 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, para ve sermaye piyasası yatırımları toplam portföy değerinin %3'ünü oluşturmaktadır. Bu yatırımlarla bütünlüklük risk piyasa riski olup; yönetimin belirlediği yöntem ve esaslar dahilinde düzenli olarak analiz edilmekte, izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

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

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

DENEYİMLİ EKİP

İş GYO; nitelikli, kurum kültürü ve değerleriyle uyumlu, alanında uzman, gelişime açık, potansiyeli yüksek adaylar arasından “doğru kişinin doğru işe yerleştirilmesi” prensibi çerçevesinde seçme ve yerleştirme faaliyetlerini sürdürmektedir.

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

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

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

İş GYO’nun kendi işine değer katmayı hedefleyen çalışanları İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü’nün desteğini yanlarına alarak, yöneticileri ile birlikte kendilerini konumlandırır, geliştirir ve kariyer hedeflerini yönetirler. Bu kapsamda Şirket için “Her Çalışanı Geleceğin Lideri”dir.

İnsan Kaynakları Politikası

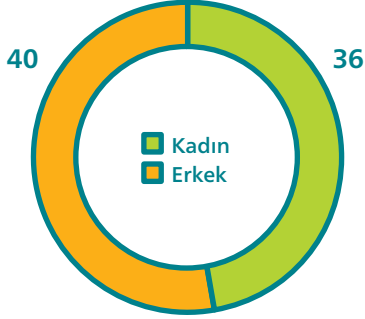
Şirket’in ana hedefi, Şirket faaliyetlerinin en verimli şekilde gerçekleşmesini sağlayacak kalitede insan gücünün işe alınması ve başarıyı devamlı kılmak için çalışanların motivasyonunun sağlanması, mali ve sosyal haklarının devamlı olarak iyileştirilmesi, adil ve profesyonel bir çalışma ortamının yaratılması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

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

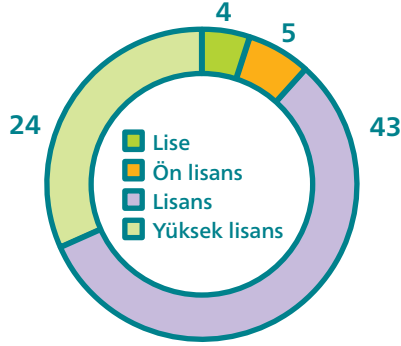
İşe alım koşulları, kariyer yönlendirme ve yükselme koşulları, parasal düzenlemeler ve sosyal yardımlar gibi konular Şirket İnsan Kaynakları Yönetmeliği’nde detaylı ve açık bir şekilde çalışanların bilgisine sunulmaktadır. Çalışanlar ile ilgili alınan tüm kararlar, söz konusu yönetmelik çerçevesinde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

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

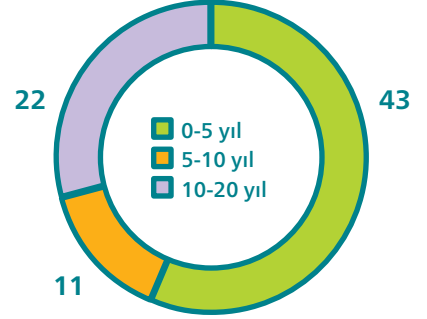
Çalışan Sayısı (kişi)



Eğitim Durumu (kişi)



İş GYO'da İş Tecrübesi (kişi)



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

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

Doğru kişinin doğru işe yerleştirilmesi...

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

İş GYO'da Eğitim ve Gelişim

Çalışanlarımızın ihtiyaçlarına göre planlanan eğitimlerde; bilgi, beceri ve tutumlarında değişiklikler, kariyer ilerlemeleri, motivasyon ve işe duyulan memnuniyetlerinin artması, Şirket'in hedefleri ile bireysel hedeflerin uyuşması amaçlanmaktadır. İş GYO'nun önceliği tüm Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği çerçevesinde eğitime katılmalarını sağlamaktır. 2015 yılında 36 çalışan 22 farklı mesleki eğitime

katılmıştır. 2015 yılında farklı konu ve konunun katılımıyla 6 defa "Biz Bize Sohbetler" düzenlenmiştir.

Çalışanlara tanınan sosyal haklar

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

Organizasyon yapımız

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

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

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

İş GYO çalışanlarının Şirket içerisinde tecrübe ortalaması 7 yıldır. Yönetici ihtiyacı kurum içinden karşılanmaktadır. 2015 yılında 4 çalışan terfi ettirilmiştir.

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 2015 yılında da sektörel gelişime, toplumsal dayanışmaya destek vermeyi sürdürmüştür.

Sektör gelişimine yönelik olarak Şirket 2015 yılında, İTÜ Mimarlık Fakültesi ev sahipliğinde 24-27 Haziran 2015 tarihleri arasında gerçekleşen Avrupa Gayrimenkul Topluluğu 22. Uluslararası Konferansı'na sponsor olmuş ve "altın sponsorluk" kapsamında 5.000 Euro tutarında destekte bulunmuştur. Gayrimenkul sektörüyle ilgili araştırma toplulukları, akademik araştırmacılar, uygulayıcılar ve doktora öğrencilerinden

oluşan, kâr amacı gütmeyen bir organizasyon yapısına sahip Avrupa Gayrimenkul Topluluğu (ERES), özellikle mülkiyet temelli araştırmaları ve gayrimenkul disiplini teşvik ederek bu konudaki araştırmaları destekleyen, akademisyen ve profesyoneller arasında iletişim ağı oluşmasını sağlayan bir kuruluştur.

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

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

İş GYO, tüm faaliyetlerinde yasalara ve çevresel değerlere uyumlu, sosyal sorumluluk konusunda özenli hareket etmektedir. 2015 yılında çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

Bağış Politikası

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

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

Şirket'in sosyal sorumluluğunu yerine getirme konusundaki hassasiyetinin kamuoyundaki algılanmasına olumlu yönde katkı sağlanması amacıyla; maddi ya da gayri maddi yarar sağlaması şartı aranmaksızın; eğitim, sağlık, kültür, hukuk, sanat, bilimsel araştırma, çevreyi koruma, spor ve benzeri sosyal konular veya ülkede veya ülke dışında meydana gelen doğal afetler ile ilgili olarak bağış yapılabilir.

SERMAYE PİYASASI DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA İLAVE AÇIKLAMALAR

İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Açıklama

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

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

şeklinde dir.

İş GYO'nun faaliyet konusu içerisinde önemli ölçüde yer alan kiralama faaliyetleri kapsamında ilişkili taraflardan 2015 yılı içerisinde elde edilen kira geliri 58.658.658 TL'dir. Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihli raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarında 93.653.947 TL tutarında nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır. İş GYO, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 14.956.958 TL tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 161.500.000 ABD doları, 250.000.000 TL bedelle 1. dereceden ve 185.000.000 TL 2. dereceden ipotek tesis ettirmiştir. İş GYO'nun dönem sonu itibarıyla hesaplarında, Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi nedeniyle 483.244.955 TL tutarında finansal borcu bulunmaktadır. Ayrıca Şirket'in 2014 yılı içerisinde ihraç etmiş olduğu tahvillerin

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, 33.156.489 TL tutarındaki kısmı T. İş Bankası A.Ş. ve diğer grup şirketlerinde bulunmaktadır.

Bu kapsamda İş GYO 2015 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara faaliyet raporunun içeriğinde de bulunan finansal tablolara ilişkin 24 nolu "İlişkili Taraf Açıklamaları" başlıklı dipnotta da yer verilmiştir.

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

"Şirketimizin, ana ortağımız T. İş Bankası A.Ş. ve grup şirketleri arasında 2015 yılı içerisinde yapılan tüm işlemler olağan ticari faaliyetlerimiz gerektirdiği işlemler olup, emsallerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda bahse konu işlemlerin yapıldığı anda her bir işlemin yapılmasına uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Bu nedenle Şirket'i zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır" denilmektedir.

Yıl İçerisinde Şirket Aleyhine Açılan Davalara İlişkin Açıklama

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

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

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

Şirketler Topluluğu ile Gerçekleştirilen Hukuki İşlemlere İlişkin Açıklama

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

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

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

YIL İÇERİSİNDE MEYDANA GELEN MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

Dönem içerisinde Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek bir mevzuat değişikliği bulunmamaktadır.

PORTFÖY BİLGİLERİ

Ticari Gayrimenkul Portföyü

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

Gayrimenkul Projeleri

Devam Eden Projeler

- İzmir Ege Perla Projesi
- İstanbul Kartal Manzara Adalar Projesi
- İstanbul Finans Merkezi Projesi
- İstanbul Projesi

Tamamlanan Projeler

- Türkiye İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi
- İstanbul Tuzla Karma Proje
- İstanbul Tuzla Çınarlı Bahçe Konut Projesi*

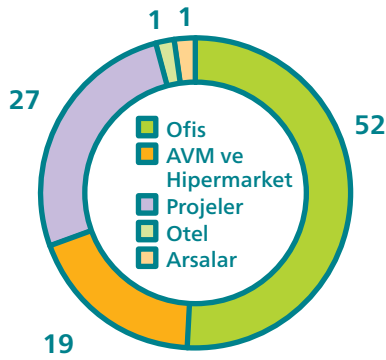
* Çınarlı Bahçe'de konutların tamamının satışı tamamlanmış olup, portföyde sadece gelir yaratan ticari üniteler bulunmaktadır.

Arsalar

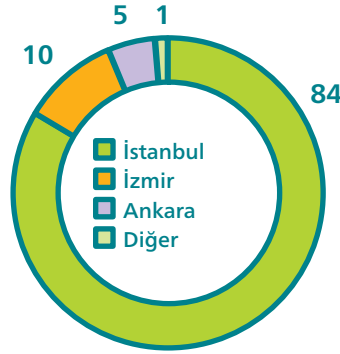
- İstanbul Üsküdar arsası (32.081 m²)
- İstanbul Levent'te İş Kuleleri önündeki arsa (7.613 m²)

* Güneşli Ofis Binası 03.08.2015 tarihinde gerçekleştirilen satış işlemi ile portföyden çıkarılmıştır. Söz konusu binadan yıl içerisinde 6.965 bin TL tutarında kira geliri elde edilmiştir.

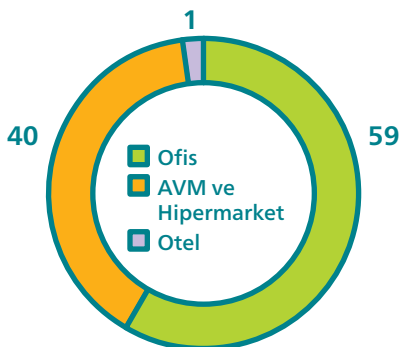
Portföy Değeri - Tür Dağılımı (%)



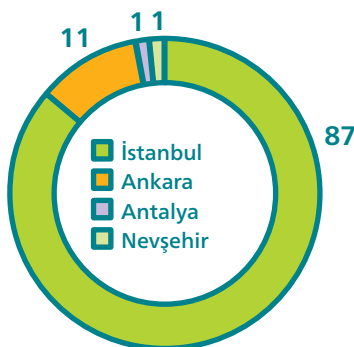
Portföy Değeri - Bölge Dağılımı (%)



Kira Gelirleri - Tür Dağılımı (%)



Kira Gelirleri - Bölge Dağılımı (%)





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

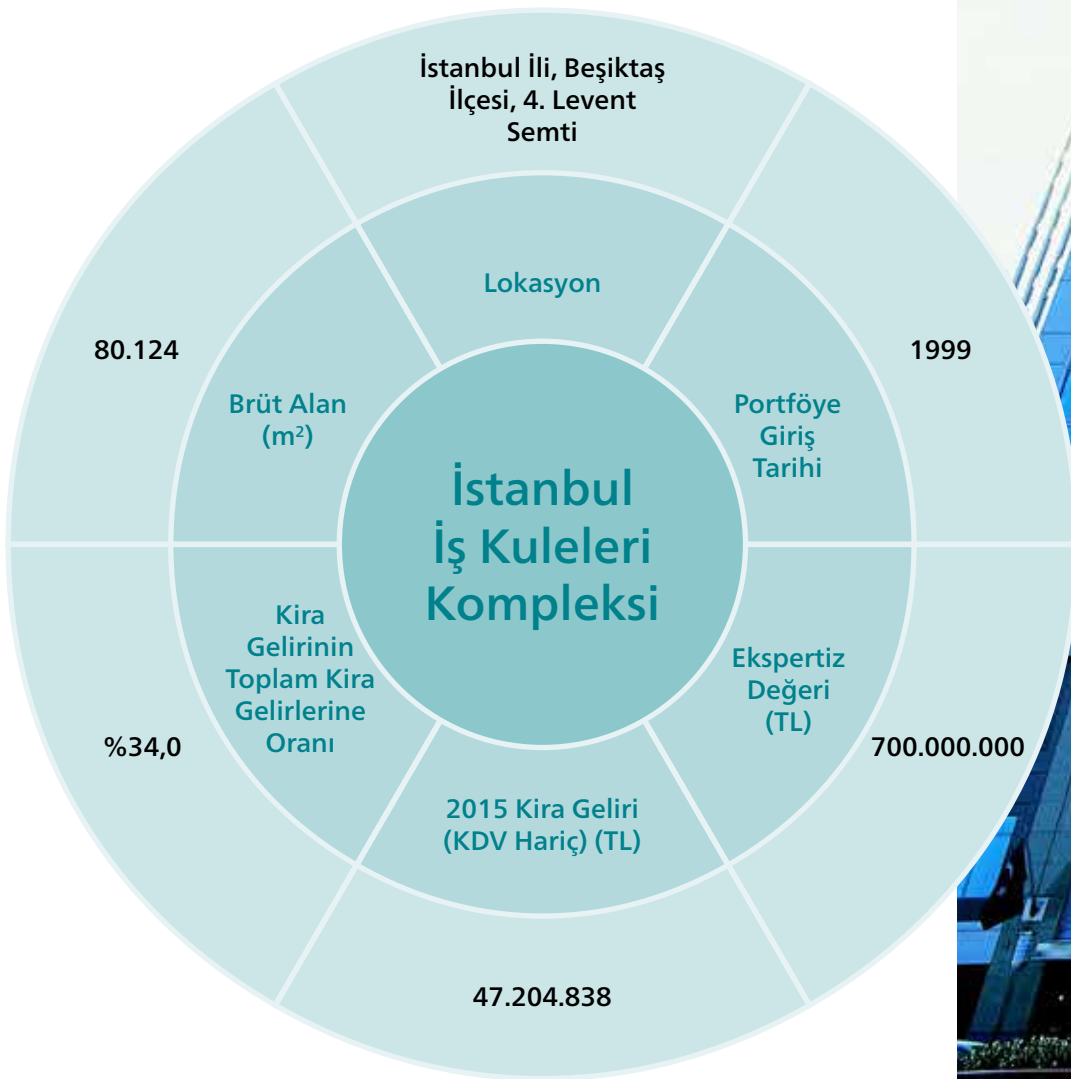
İstanbul'da Mecidiyeköy-Maslak aksının tam ortasında konumlanmış olan İş Kuleleri 27'si kiralanabilir olmak üzere toplam 34 kattan oluşan iki ofis kulesi ve içinde 48 bağımsız bölümü barındıran Kule Çarşı Alışveriş Merkezi ile şehrin önemli noktalarından biri olmuştur.

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

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

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

İş Kuleleri Kompleksi önünde yer alan 7.613 m²'lik arsa da İş GYO'nun portföyünde yer almaktadır. 1999 yılında portföye giren arsanın ekspertiz değeri 3.998.919 TL'dir.



* 700.000.000 TL'lik İş Kuleleri Kompleksi ekspertiz değerine dahil değildir.

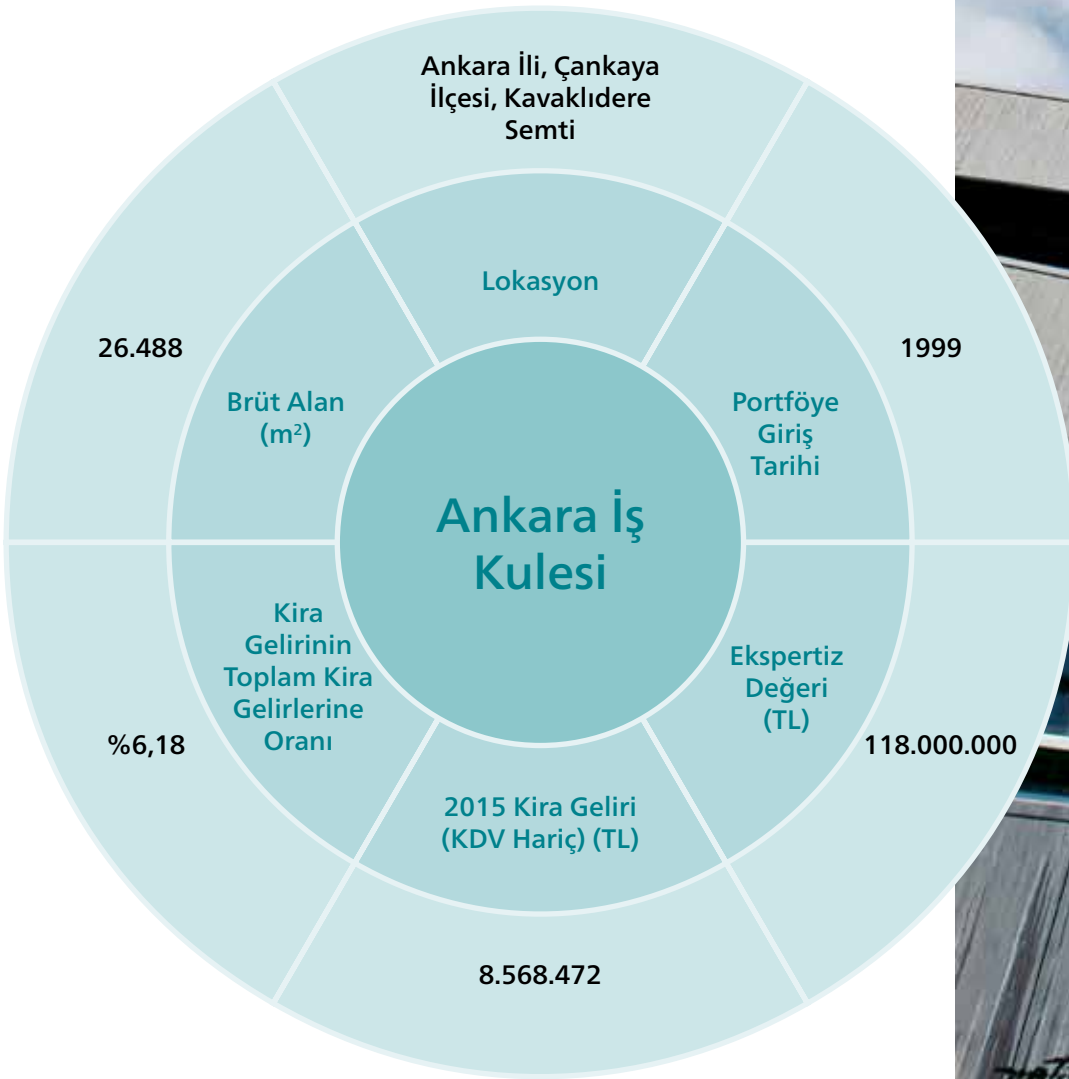




Ankara İş Kulesi, çağdaş yapılara geçişi başlatmış ve bu özelliği ile bir simge olmuştur.

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

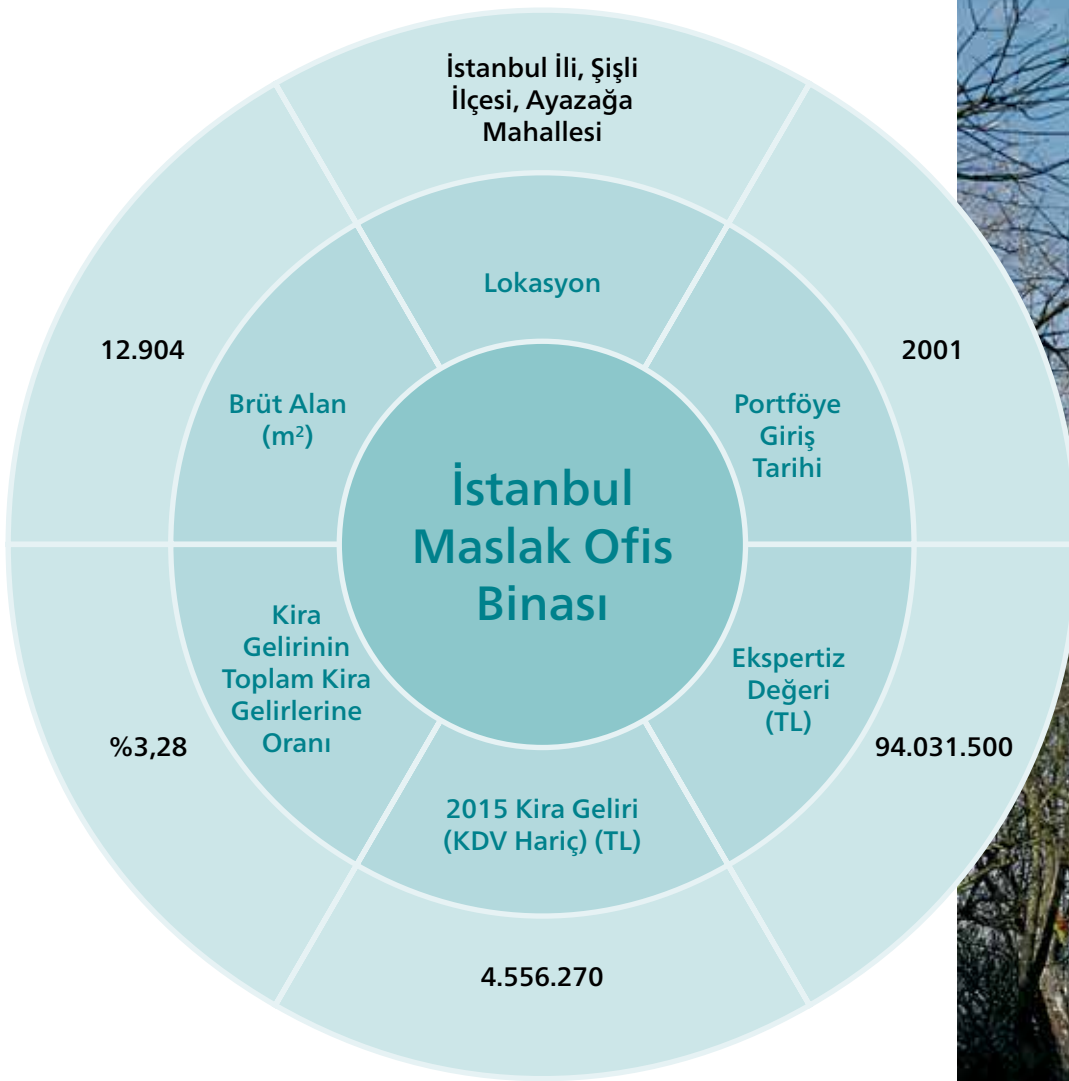
3 blok ve toplam 29 kattan oluşan bir ofis binası olan Ankara İş Kulesi, işlevselliğinin yanı sıra estetiğiyle de ön plana çıkmaktadır. 1975-1999 yılları arasındaki 24 yıl boyunca Türkiye İş Bankası Genel Müdürlük Binası olarak hizmet yapan Ankara İş Kulesi'nde bugün BDDK ve Türkiye İş Bankası yer almaktadır.





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

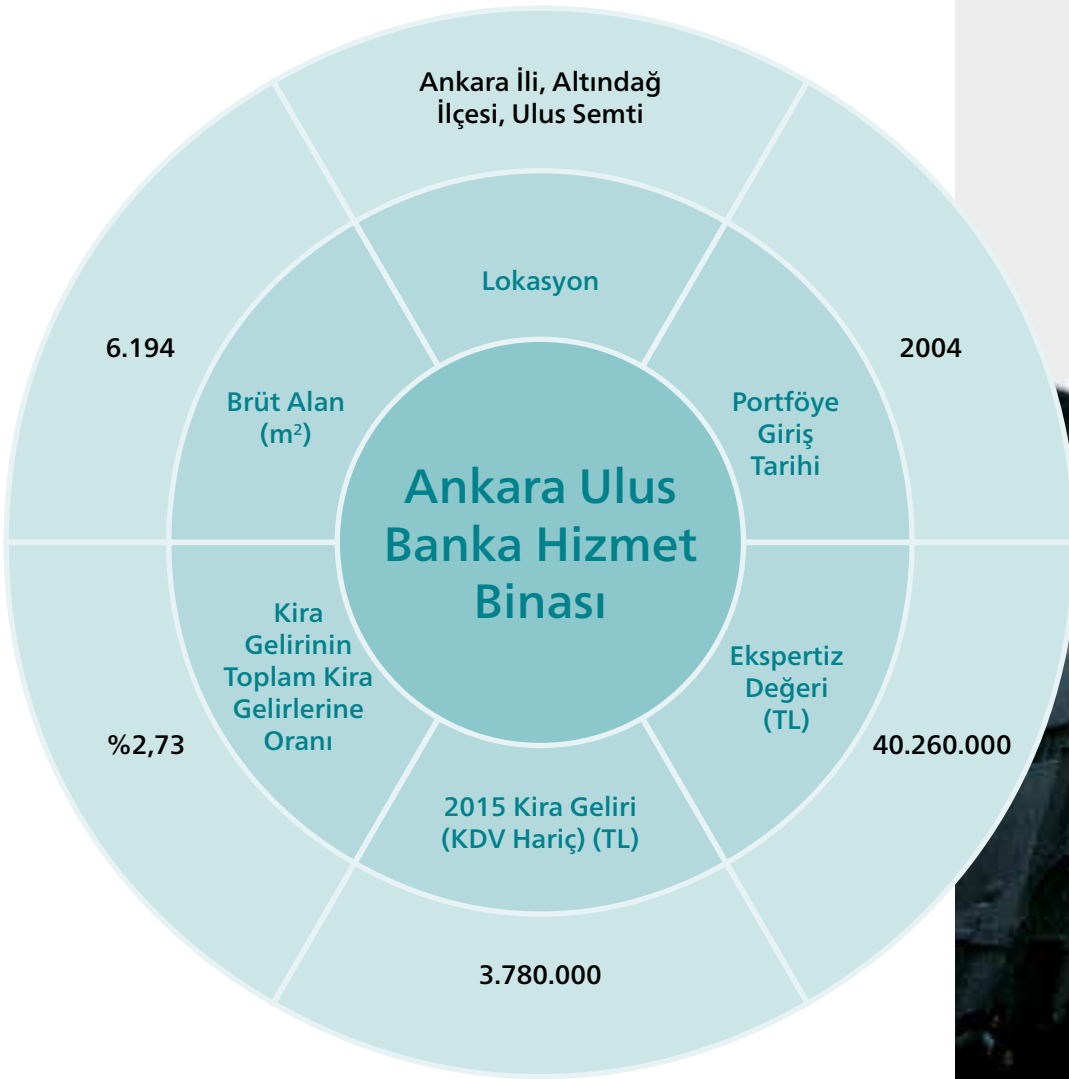
İstanbul'un en önemli finans ve ticaret merkezlerinden biri olan Levent-Maslak hattında yer alan Maslak Ofis Binası 12 kattan oluşmaktadır. Bina, konumu itibarıyla kolay ulaşım avantajına ve yüksek ticari potansiyele sahiptir. OMW Petrol Ofisi A.Ş. ve Türkiye İş Bankası Maslak Ofis Binası'nın kiracılarındandır.

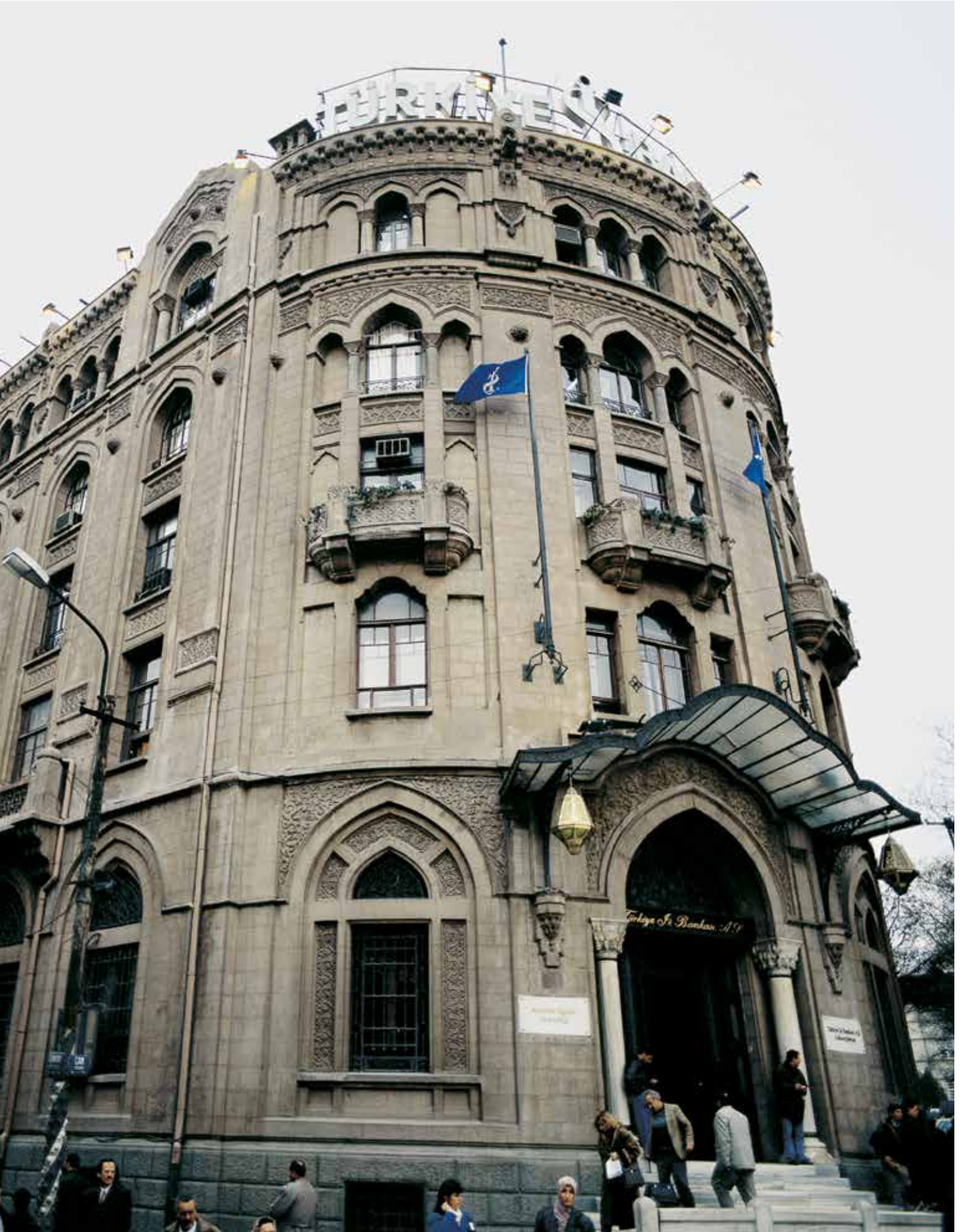




Erken Cumhuriyet döneminin mimari estetik anlayışıyla inşa edilmiş olan Ankara Ulus Banka Hizmet Binası mimarisi, tarihi ve konumu itibarıyla da önemli bir ticari değere sahiptir.

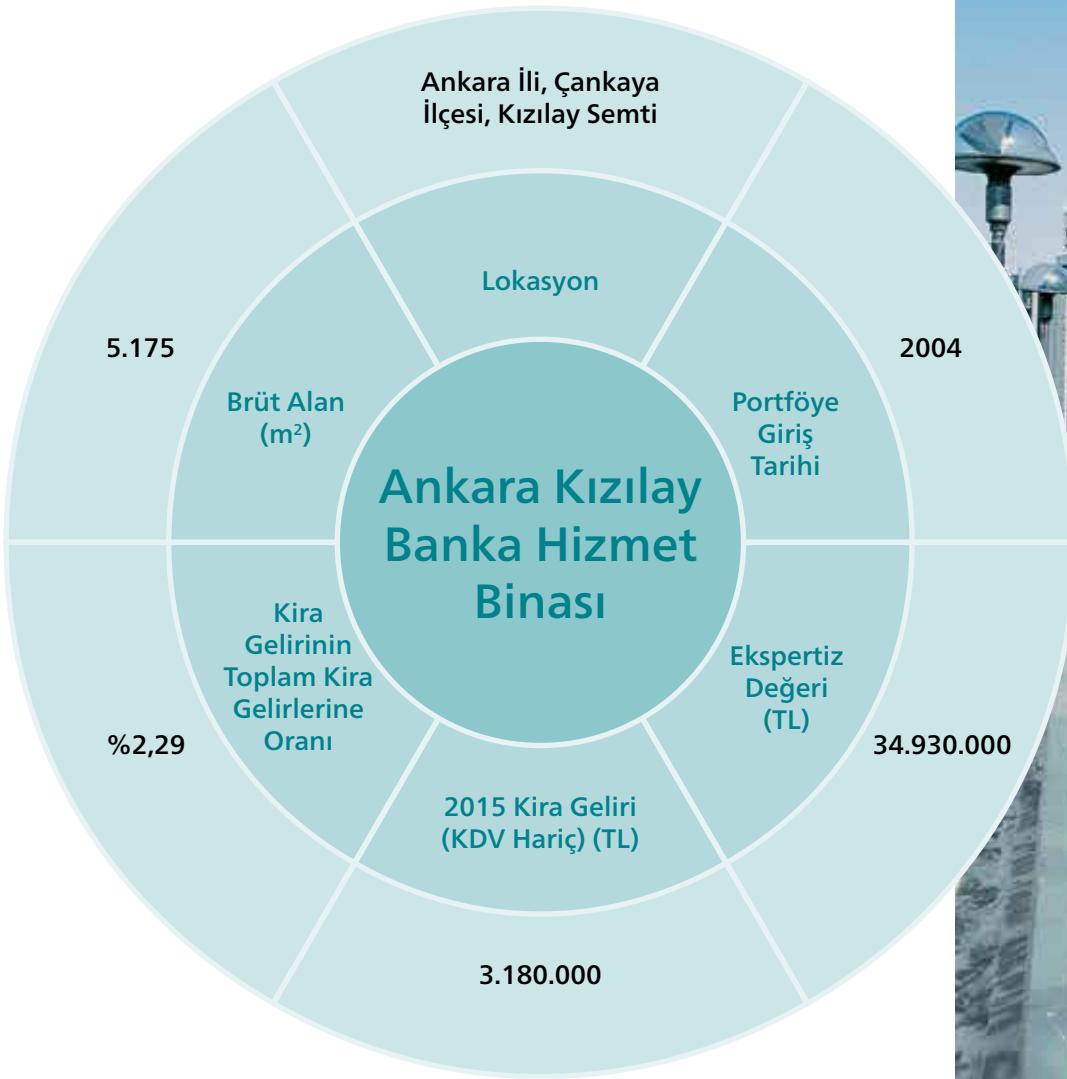
Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin 2. Genel Müdürlük Binası olarak hizmet vermiş olan Ankara Ulus Banka Hizmet Binası, erken Cumhuriyet döneminin mimari estetik anlayışıyla inşa edilmiştir. Mimarisi, tarihi ve konumu itibarıyla da önemli bir ticari değere sahip olan Ulus Banka Hizmet Binası, Türkiye İş Bankası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

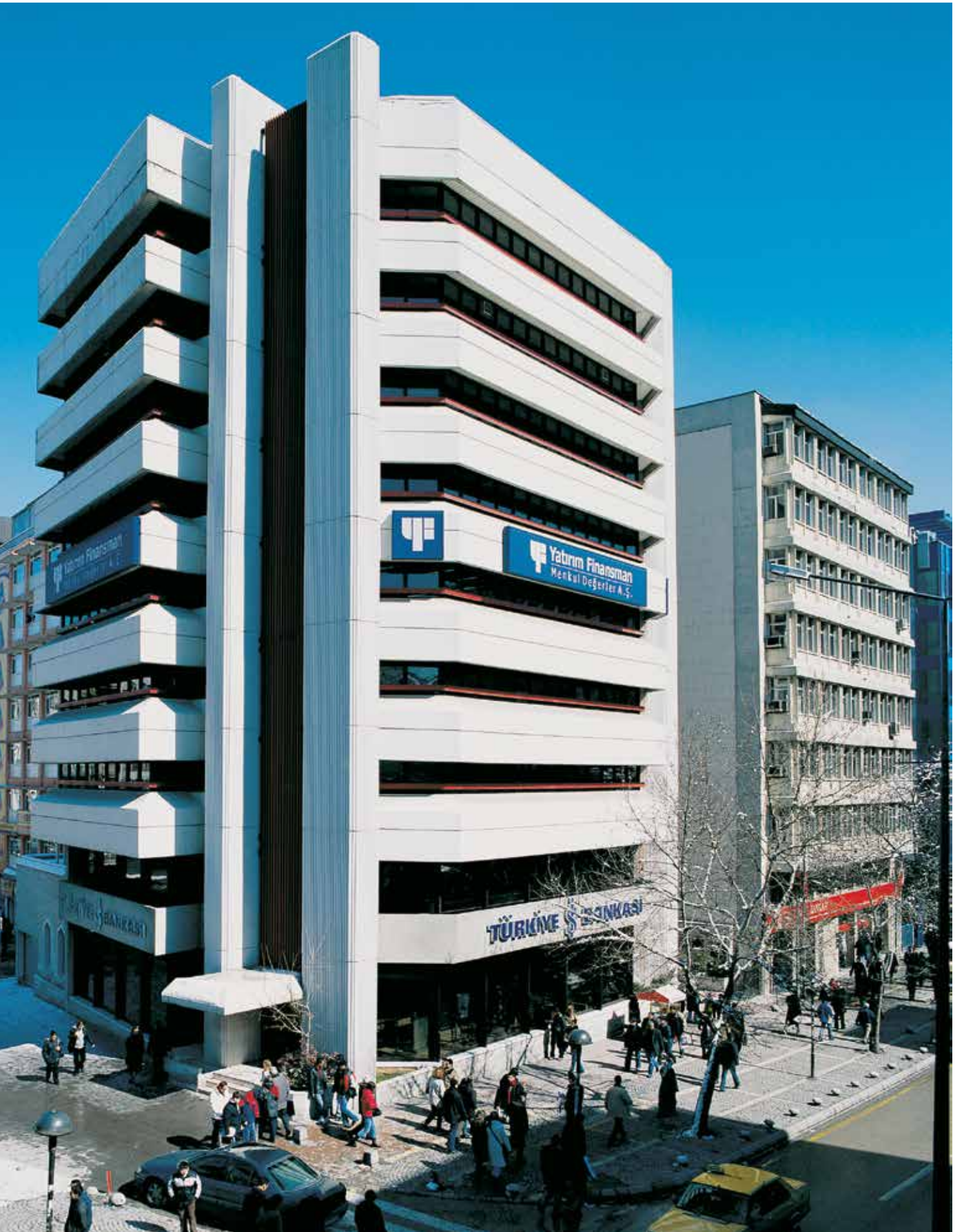




Ankara Kızılay Banka Hizmet Binası, şehrin ticari gelişimi açık, merkezi bir bölgesinde konumlanmıştır.

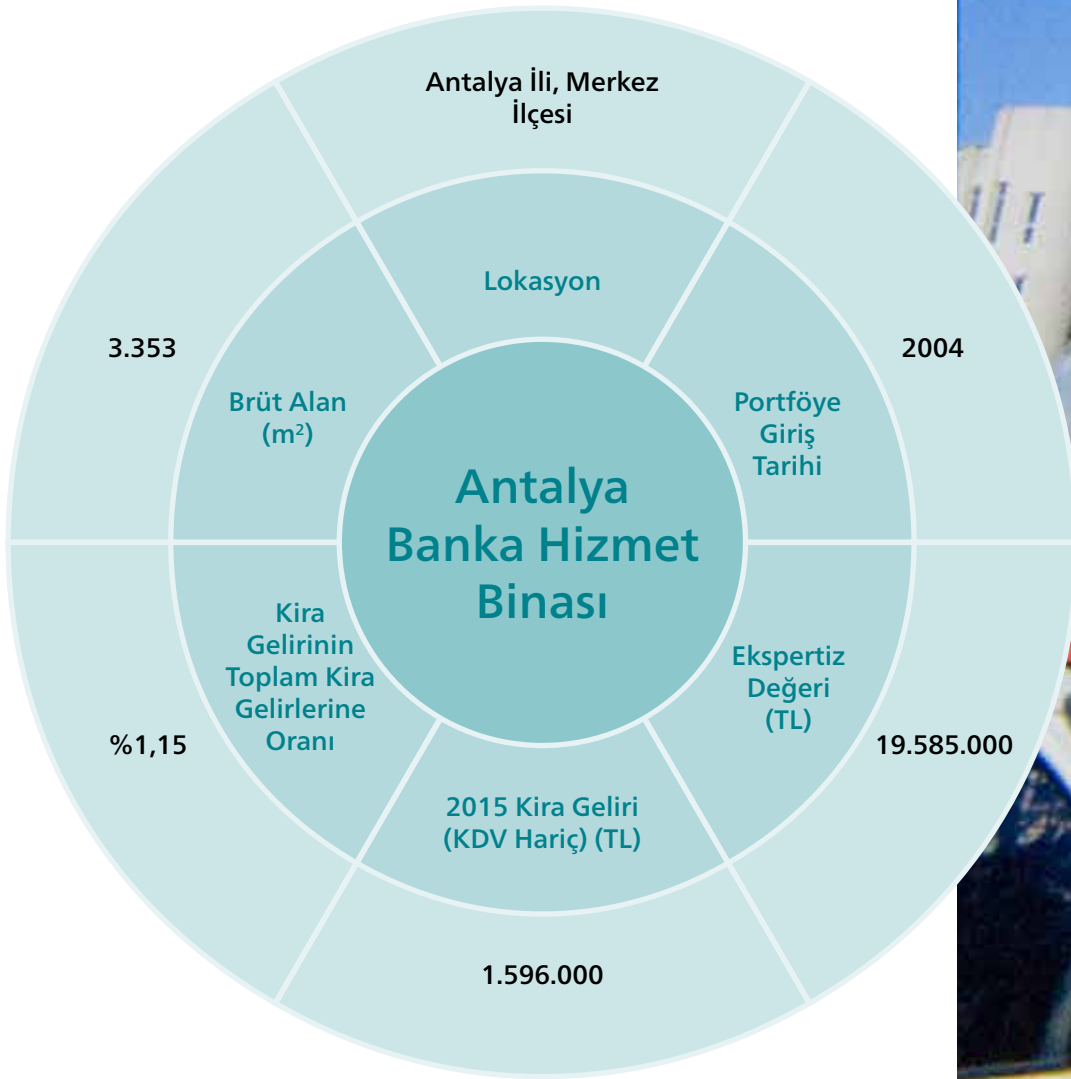
Ankara'nın iş ve ticaret merkezi Kızılay'da bulunan ofis binası güçlü bir ticari potansiyele sahiptir. Kızılay Banka Hizmet Binası Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından 15 yıl süreyle kiralanmıştır.





Antalya Banka Hizmet Binası, Akdeniz Bölgesi'ndeki ticari faaliyetlerin odağında yer almaktadır.

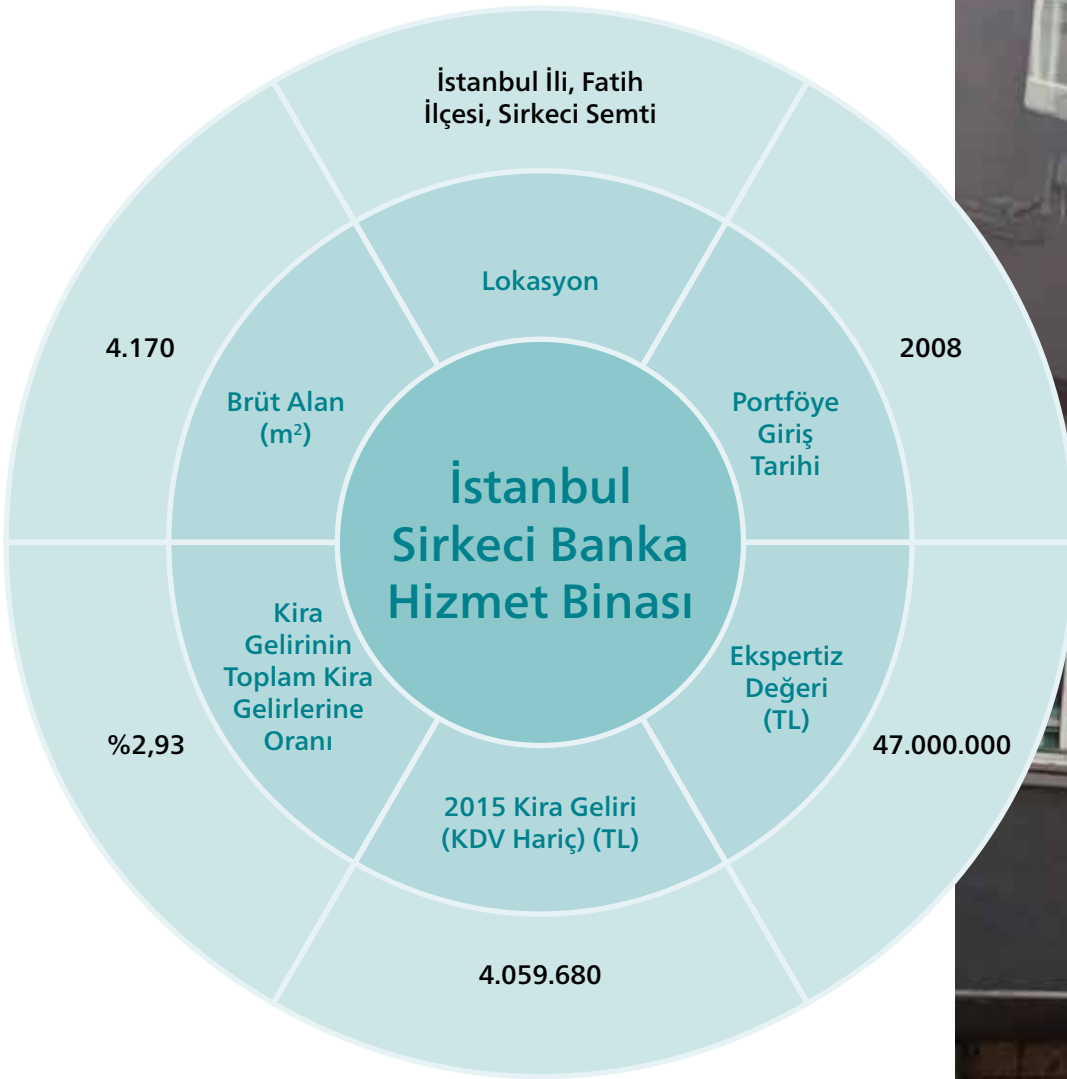
Türkiye'nin önemli turizm kentlerimizden Antalya'da bulunan Banka Hizmet binası, gerek lokasyonu gerek yüksek ticari potansiyeli ile ön plana çıkmaktadır. Bina, Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından 15 yıl boyunca kiralanmıştır.





İstanbul Sirkeci Banka Hizmet Binası, İstanbul'un en eski ve finansal hareketliliğe sahip bölgesinde konumlanmıştır.

İstanbul'un tarihi dokusuyla ön plana çıkan bölgelerinden Sirkeci'de bulunan İstanbul Sirkeci Hizmet Binası yüksek ticari değere sahiptir. Bina, Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından 15 yıl boyunca kiralanmıştır.





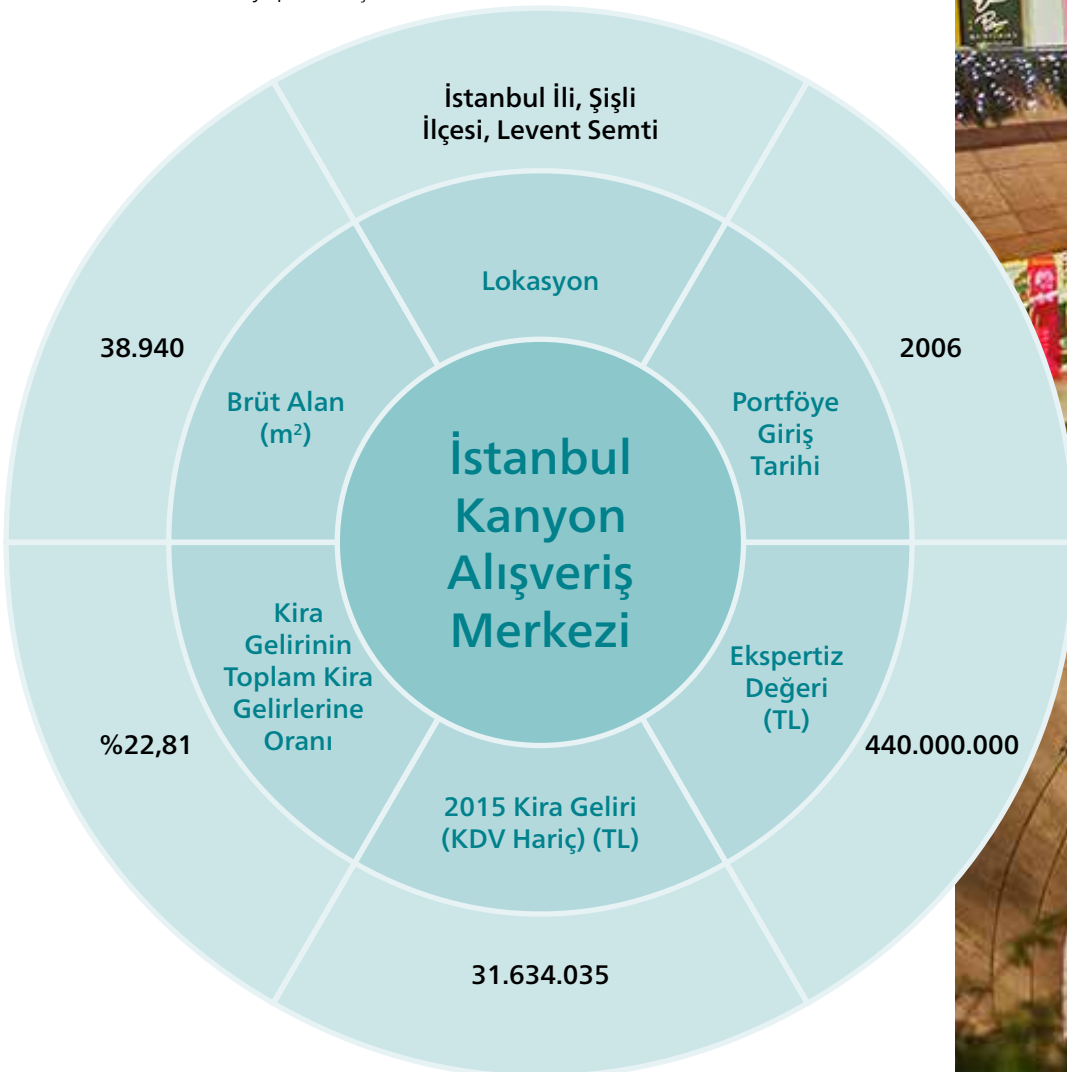
İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi, alışveriş, eğlence ve perakendeciliğe getirdiği özgün yaklaşımı ve modern mimarisi ile farklılaşmaktadır.

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

Alışverişte açık havanın keyfini konforlu bir ortamda yaşatması, alışveriş, eğlence ve perakendeciliğe getirdiği özgün yaklaşımı ve modern mimarisi ile farklılaşan Kanyon Alışveriş Merkezi'nde 9 sinema salonu, spor salonu, sağlık merkezi, barlar, kafeler, restoranlar ve açık-kapalı yüzme havuzu bulunmaktadır. 38.940 m²'lik bir alana sahip plan AVM 4 kat ve 130 mağazadan oluşmaktadır.

2011 yılında başlatılan, müşteri konforunu ve memnuniyetini artırmak, kiralanabilir alan kullanımlarında verimliliği ve işlevselliği bir arada sunmak hedefleriyle hayata geçirilen V2.0 projesi sayesinde Kanyon'a gelen ziyaretçilerin değişen ve gelişen trendleri belirlenmiş, yeni marka ve konseptlere kapı açılarak, misafirlerin beklentileri büyük bir oranda karşılanmıştır. V2.0 projesi kapsamında, kira ve reklam gelirlerinde yaşanan artışa paralel olarak gayrimenkul değeri yükselen Kanyon Alışveriş Merkezi, "Şehirli Yaşam Merkezi" konumlanması ile yeme-içme, eğlenme ve alışverişte öncelikli tercih olmayı ve sektördeki lider konumunu sürdürmektedir.

2012 yılında BREEAM kriterleri doğrultusunda değerlendirilerek "Mükemmel" seviyesinde Türkiye'den sertifika alan ilk firma olan Kanyon, bu konudaki başarılarına bir yenisini daha eklemiş ve sertifikasını, bu alanda en üst seviye olan "Olağanüstü" düzeyine çıkararak Türkiye'de bina yönetimi alanında bu seviyede sertifika alan ilk ticari yapı olmuştur.

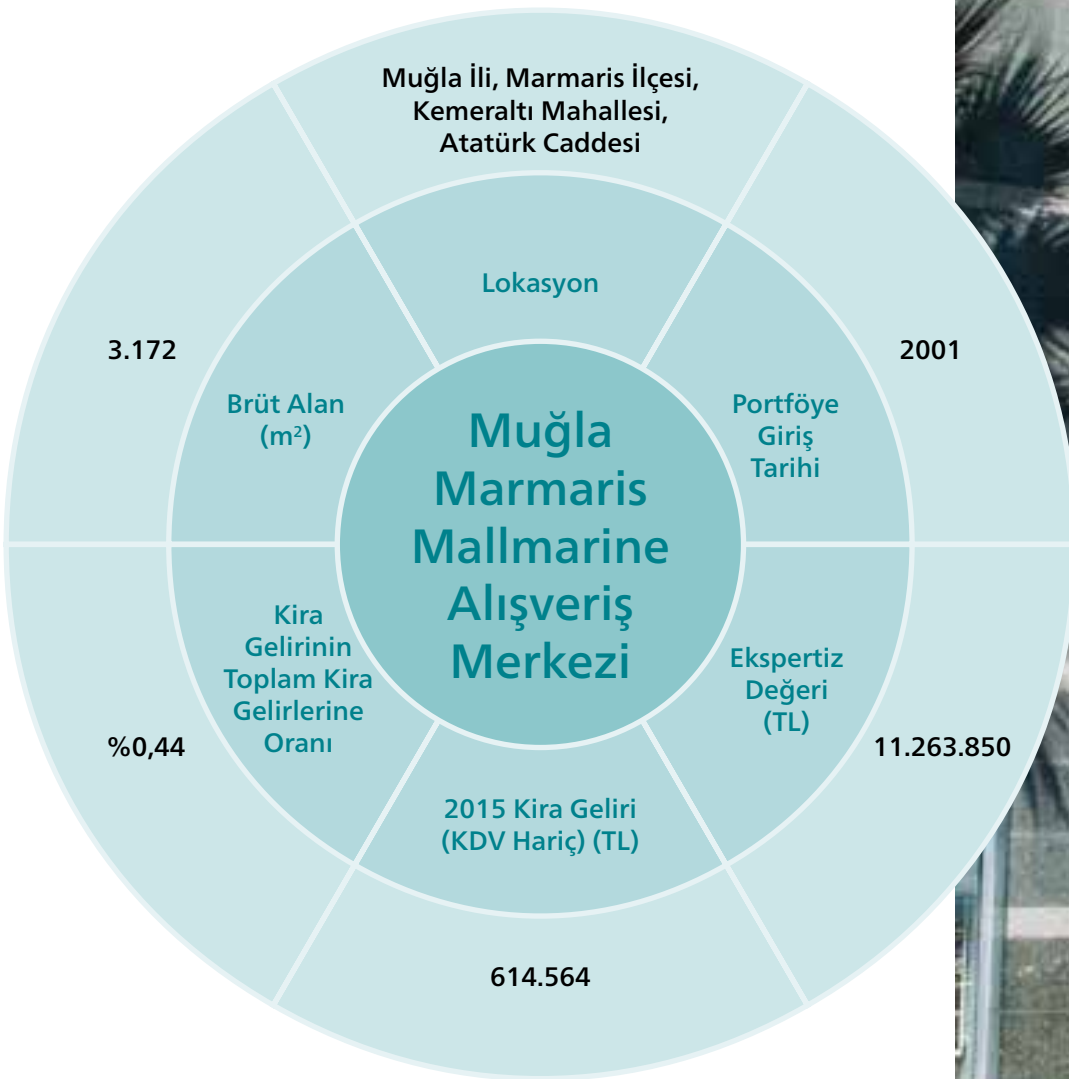


*Alışveriş merkezinde İş GYO %50 oranında mülkiyet hakkına sahip olup, ekspertiz değeri ve kira gelirleri bahsi geçen metrekare üzerinden hesaplanmaktadır.



Mallmarine Alışveriş Merkezi, konumu ve mağaza çeşitliliğiyle bir çekim merkezine dönüşmüştür.

Mallmarine Alışveriş Merkezi ülkemiz turizminde önemli bir yere sahip olan Marmaris ilçesinde kurulmuş çağdaş ilk alışveriş merkezidir. Mallmarine Alışveriş Merkezi yerli turistlerin yanı sıra yurt dışından gelen yabancı turistlerin de uğrak yeri olmuştur.

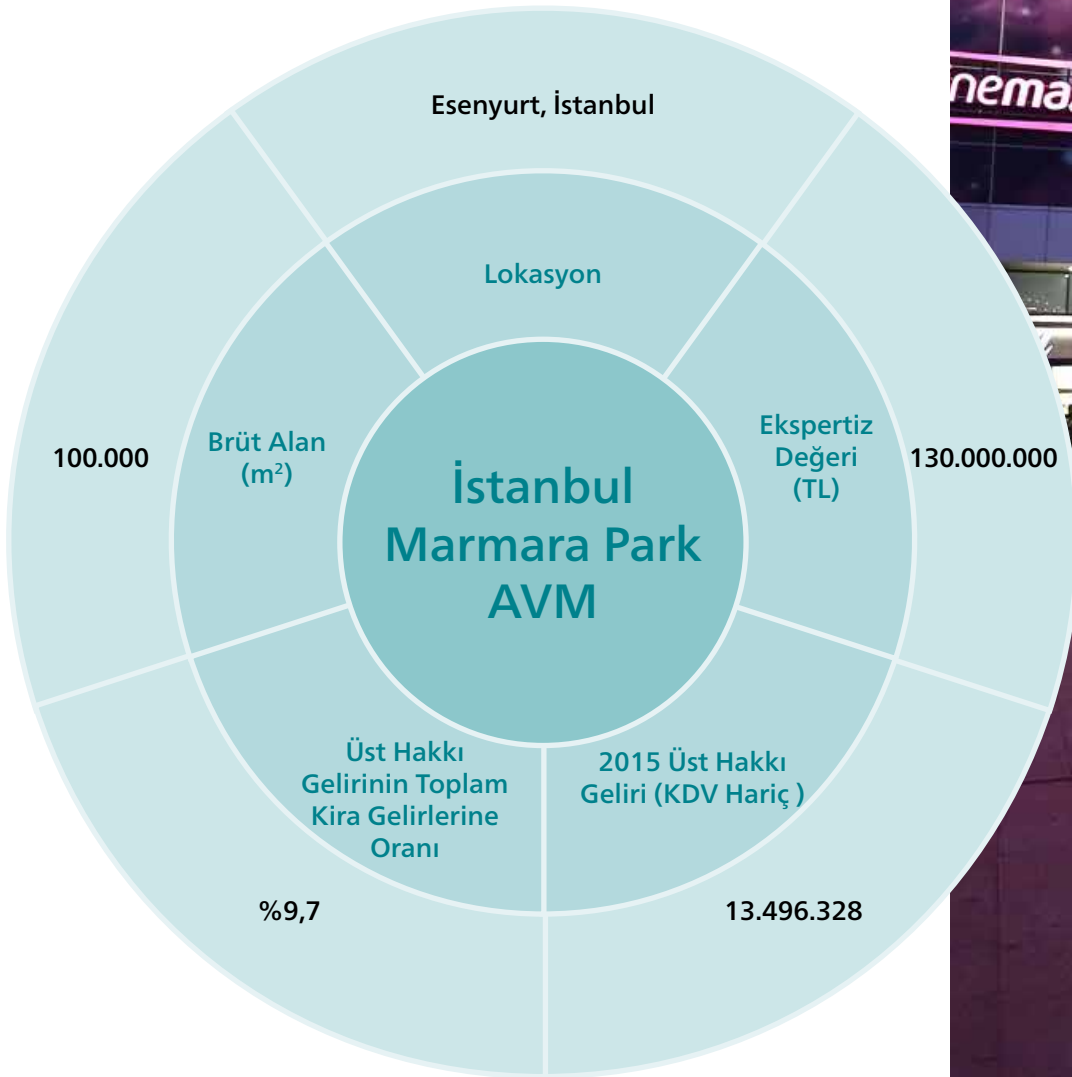




İstanbul Marmara Park AVM, Avrupa'nın en büyük AVM'leri arasında yer almaktadır.

Türkiye'de ilk defa galaksi temasının uygulandığı ve yatırım hacmi 220 milyon Euro olan Marmara Park Alışveriş Merkezi, yaklaşık 100.000 m² brüt kiralanabilir alanı ve ortalama 4.000 araç kapasiteli otoparkı ile Ekim 2012'de hizmete açılmıştır.

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





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

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

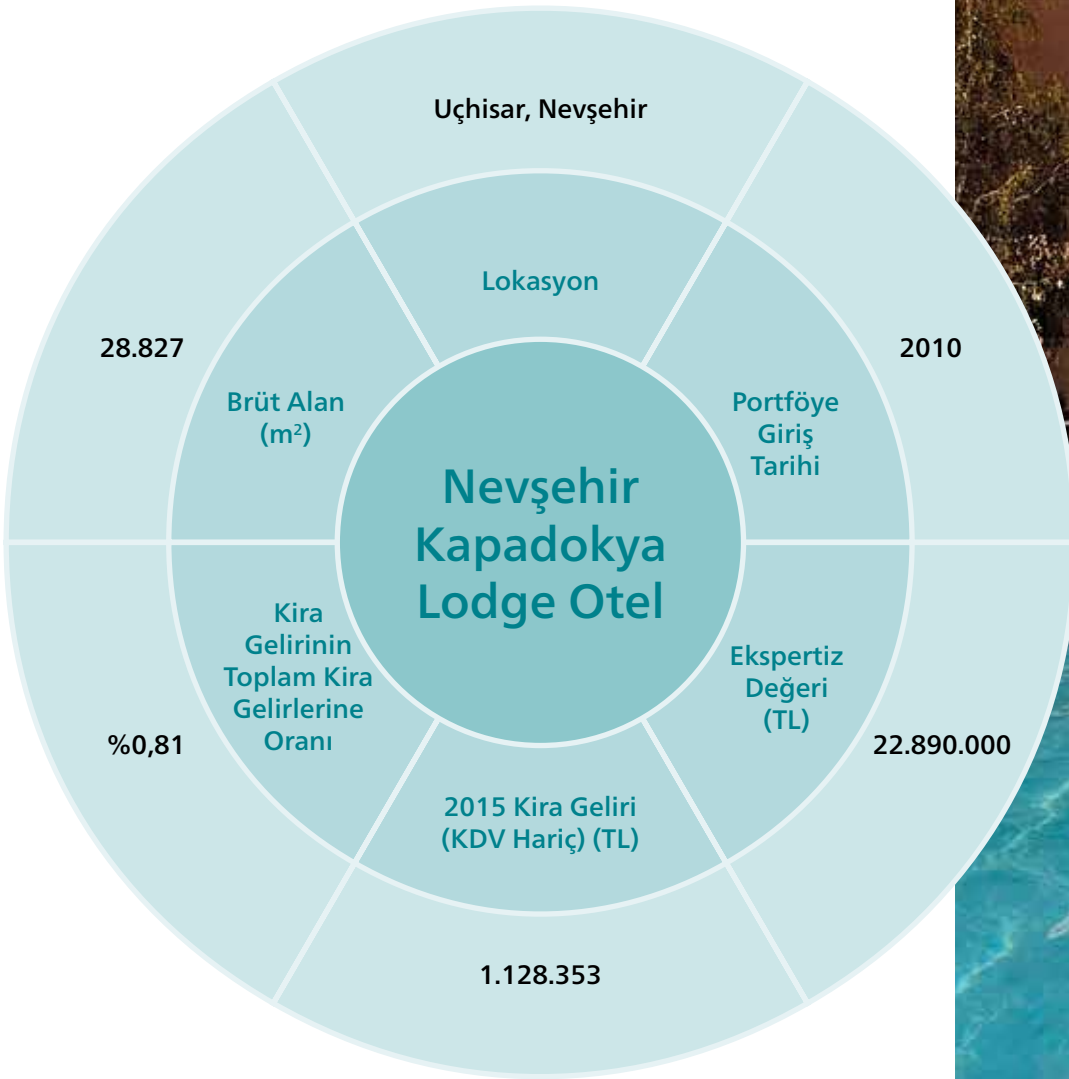
SB Warenhaus Holding GmbH'nin Türkiye'deki kuruluşu olan Real, perakende sektöründe hizmet vermekte olup, Metro Grup bünyesinde yer almaktadır.





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

İşletme ve hizmetteki kalitesinin yanı sıra 291 yatak kapasitesi ve 146 odasıyla konuklarına ayrıcalıklı ve konforlu bir konaklama imkanı sunan Kapadokya Lodge Otel, turizmin kavşak noktalarından Kapadokya’da yer alırken İç Anadolu Bölgesi’nin coğrafi yapısını ve tarihi dokusunu taşıyan mimarisi ile de dikkat çekmektedir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.’ye kiralaran dört yıldızlı Kapadokya Lodge Otel’de 140 standart, 4 geniş, 1 engelli ve 1 adet 76 m²’lik suit oda bulunmaktadır. Otel, açık ve kapalı iki restoranı, basketbol, voleybol, kuvars kumlu kortta tenis, mini futbol, bilardo, masa tenisi, yüzme havuzları ve meyve bahçesi gibi spor ve eğlence aktivitelerinin yanı sıra, yöresel tatları sunduğu mutfağı ile de dinlenmek, eğlenmek ve kendini yenilemek isteyen konuklarına kaliteli hizmet vermektedir.





Çınarlı Bahçe konut projesi yüksek standarda sahip bir yaşam vadetmektedir.

"İstanbul'da Yeni Hayat"ın güzelliklerini, modern mimari yapısı ve konforlu evleriyle hayata geçiren proje büyüklükleri 58-212 m² arasında değişen 476 üniteden oluşmaktadır.

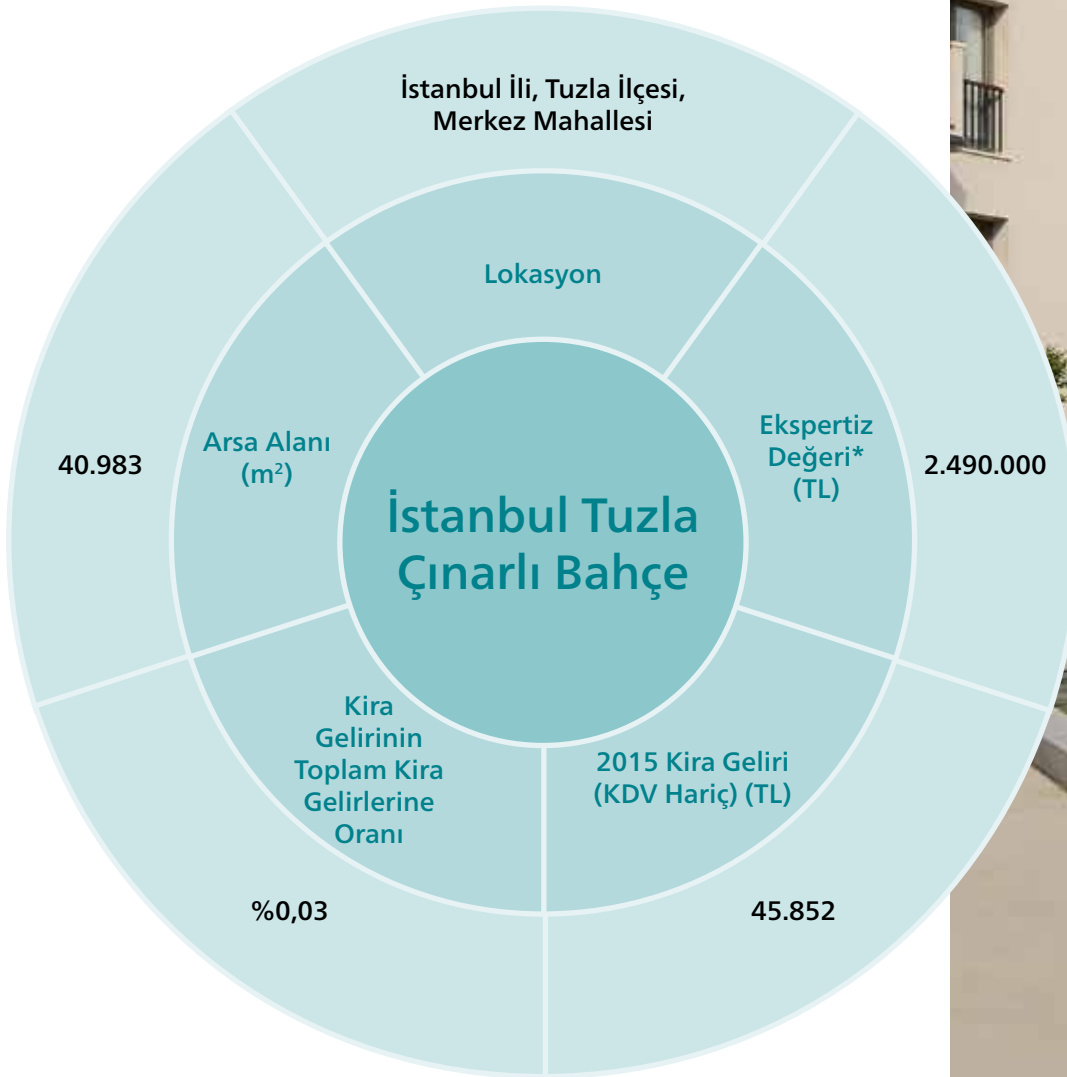
Her detayı inceliklerle planlanan Çınarlı Bahçe'de ayrıca açık/kapalı otoparklar, açık/kapalı yüzme havuzları, fitness center, anaokulu, çocuk oyun alanları, spor sahaları, yürüyüş parkurları, açık/kapalı sosyal tesis, market ve diğer ticari hizmet alanları bulunmaktadır.

Mesa Mesken Sanayii A.Ş. tarafından yapımı üstlenilen projenin satışına 2011 Ekim ayı sonunda başlanmıştır. Zengin peyzaj tasarımı ve koruma altına alınan koru alanı ile sakinlerine yemyeşil bir yaşam alanı sağlayan Çınarlı Bahçe projesinde yaşam 2013 Ağustos ayında başlamıştır. Tüm satışları 2015 yılında tamamlanan projenin teslimlerinden sonraki dönemde de kaliteli ve yüksek standartlarda yönetiminin sağlanabilmesi adına Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. işletme şirketi olarak belirlenmiştir.

Toplam satılabilir alanı yaklaşık 58.000 m² olan projenin, arsa dahil toplam geliştirme maliyeti yaklaşık 122.5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

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

Çınarlı Bahçe'de konutların tamamının satışı tamamlanmış olup, portföyde sadece gelir yaratan ticari üniteler bulunmaktadır.



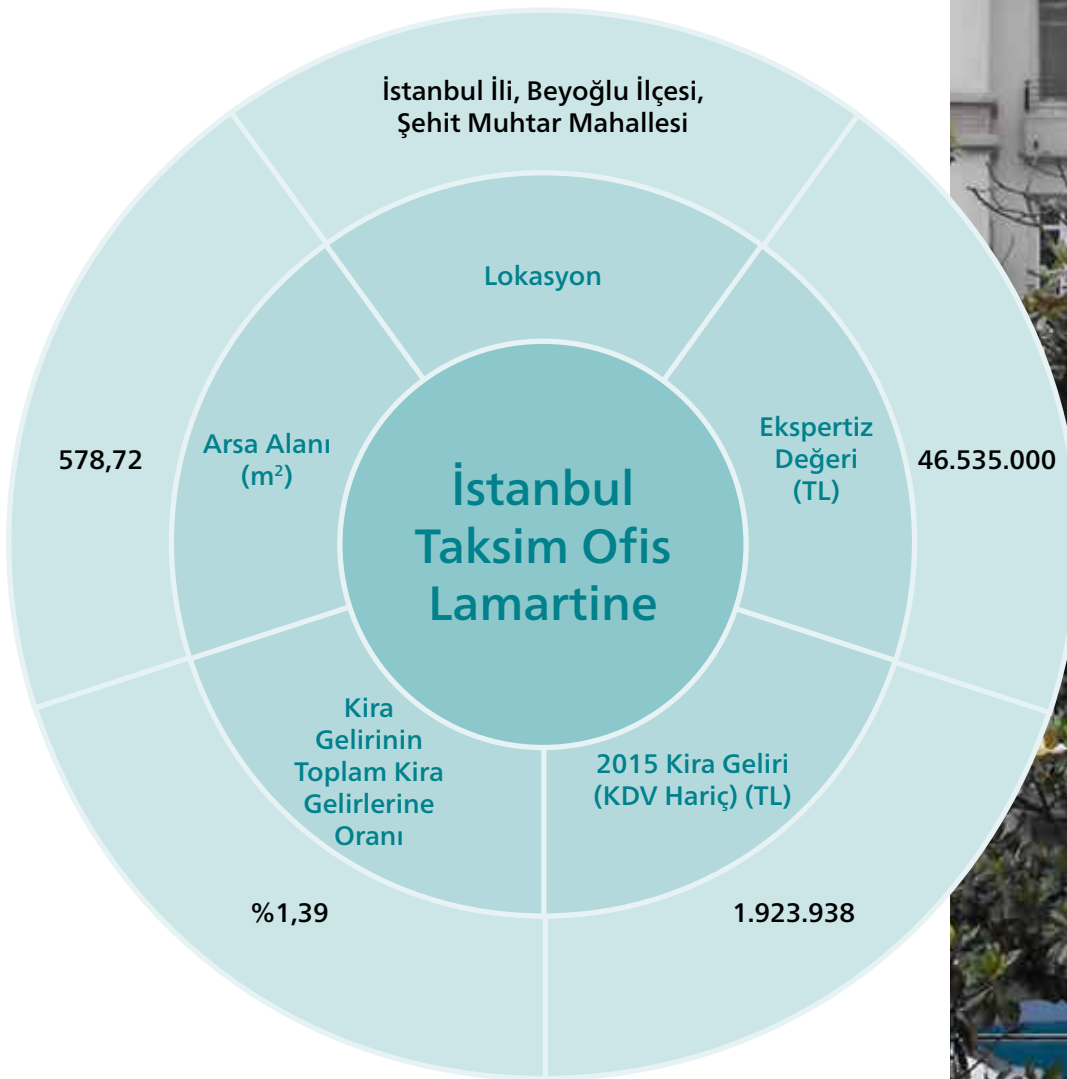
* Söz konusu ekspertiz değeri ticari bölümlerin ekspertiz değerleridir.



Sign of the City
Awards 2014
Kazanan Proje

Ofis Lamartine Taksim'in değişen çehresinin bir yansıması olmuştur.

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



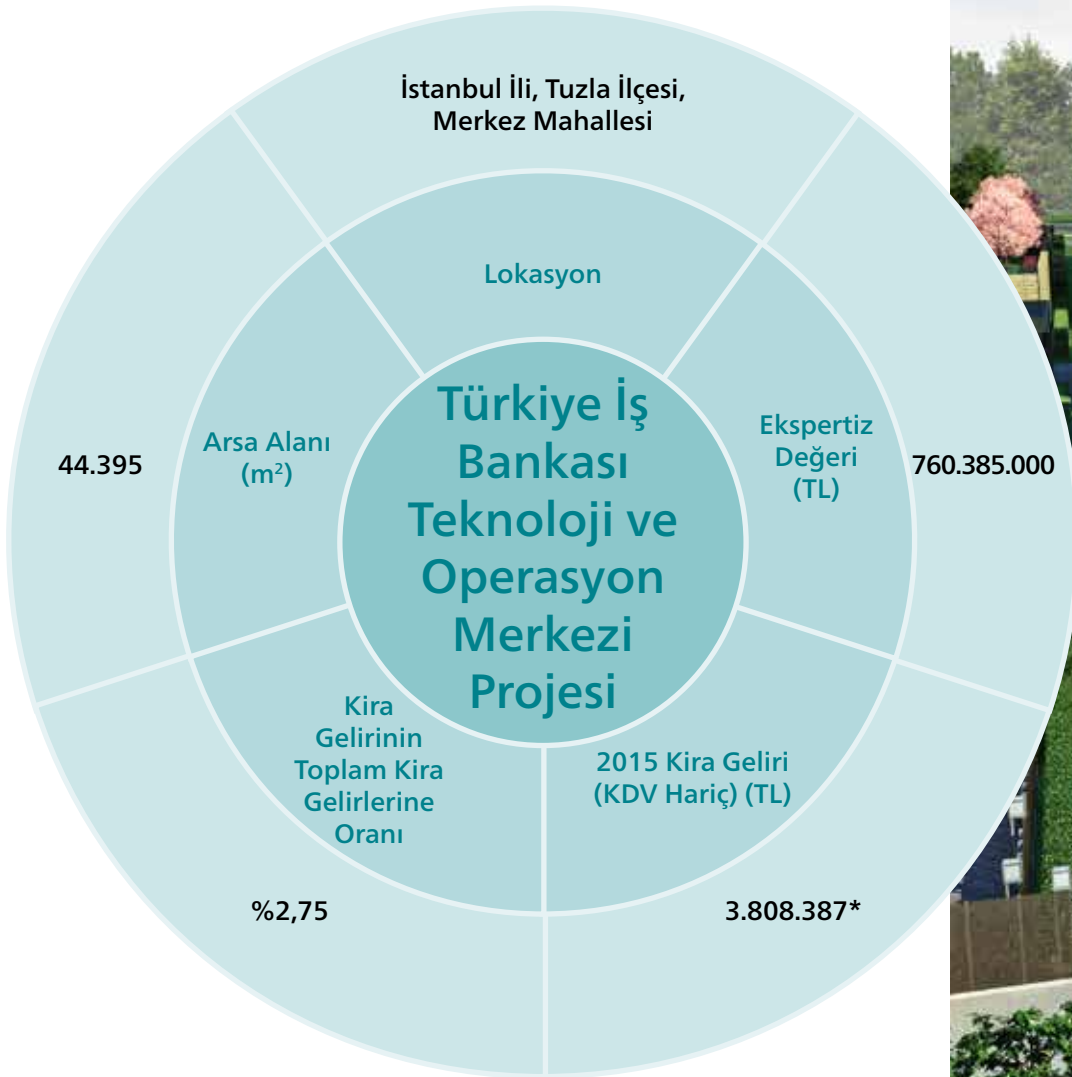


İstanbul Tuzla'da konumlanan T. İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesi, bilgi teknolojileri ve veri merkezi, eğitim tesisleri ve stajyerler için konaklama alanına sahiptir.

Firma merkezlerinin ve operasyon bölümlerinin taşınmasıyla birlikte, ticari açıdan giderek bir çekim gücü haline gelmeye başlayan İstanbul Tuzla'da 44.393,35 m²'lik bir alanda konumlanan Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesi, bilgi teknolojileri ve veri merkezi, eğitim tesisleri ve stajyerler için konaklama alanına sahiptir.

Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin ihtiyaçları doğrultusunda projelendirilen ve hayata geçirilen Teknoloji ve Operasyon Merkezi Kasım ayı itibarıyla teslim edilmiştir. 25 yıl boyunca kiracısı olacak olan T. İş Bankası A.Ş. Kasım ayı itibarıyla merkezde faaliyet göstermeye başlamıştır.

Projenin mimari tasarımını (Skidmore Owings Merrill LLP) ve Design Grup yapmıştır. Üst yapı çalışmaları ise Koray İnşaat tarafından gerçekleştirilmiştir.



* 2015 yılında alınan kısmi kiraya karşılık gelmektedir.



Sign of the City
Awards 2015
Kazanan Proje

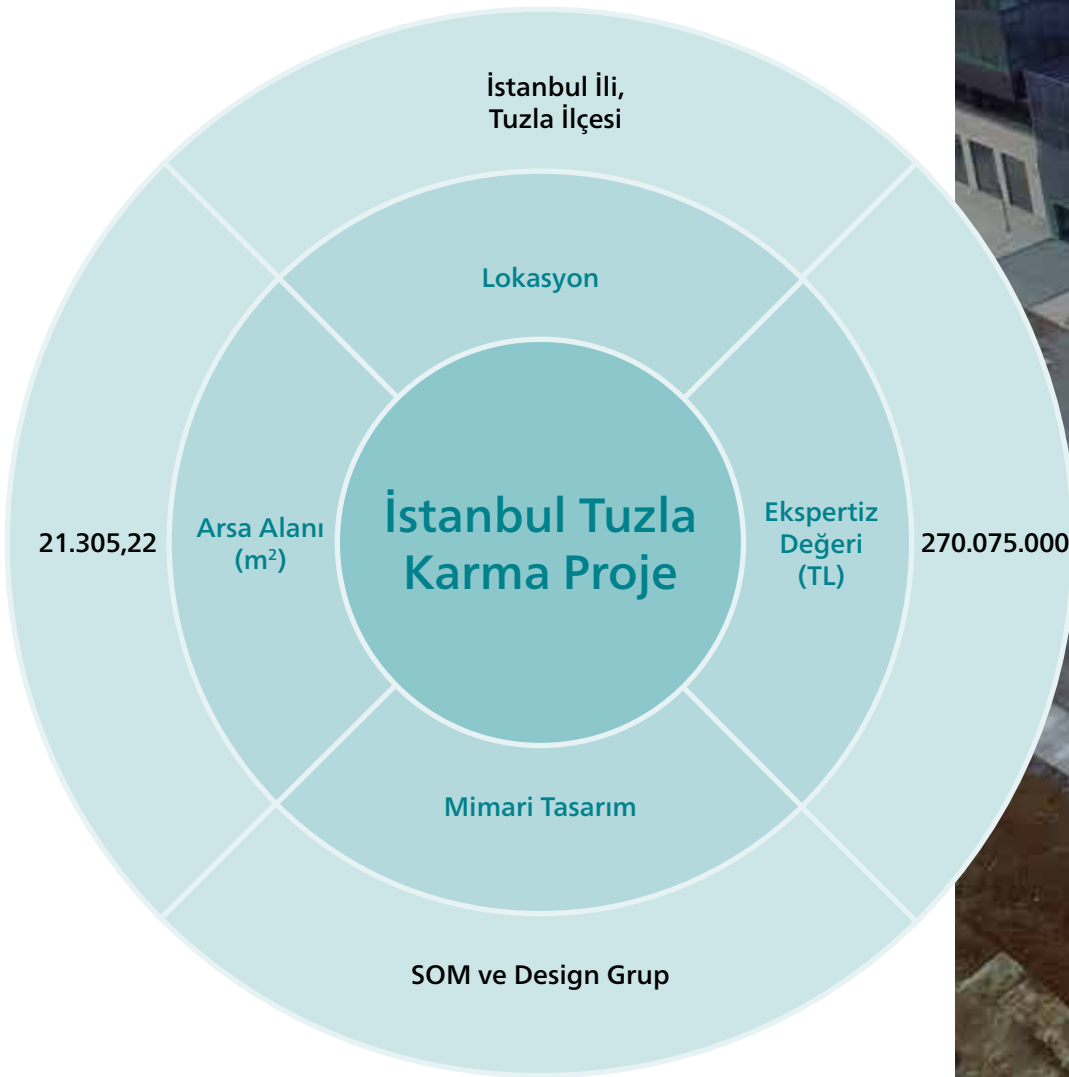
İstanbul Tuzla Karma Proje yatırım açısından değerli ve ulaşım açısından merkezi bir bölgede konumlanmıştır.

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

21.305,22 m²'lik bir alanda geliştirilen ve ofis ve ticari alanlardan oluşan projenin yapı kullanım izni alınmasını takiben Aralık 2015 itibarıyla ticari ünitelerin teslimlerine başlanmış ve dekorasyon aşamasına geçilmiştir. Ofis alanlarının tamamı ve ticari alanların bir bölümünün Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'ye kiralaması yapılmış olup 2016 yılının ilk aylarında yer teslimlerine başlanması planlanmaktadır.

Tuzla, bulunduğu konum itibarıyla hem yaşam hem de yatırım açısından son derece değerli bir ilçe olmasının yanı sıra son dönemlerde birçok firmanın merkezini ve operasyon bölümlerini Tuzla ve çevresine taşımaya başlamış olması, yapılan yatırımların hızla artması bölgenin gelişiminde önemli rol oynamış ve bölgeyi bir cazibe merkezine dönüştürmüştür.

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



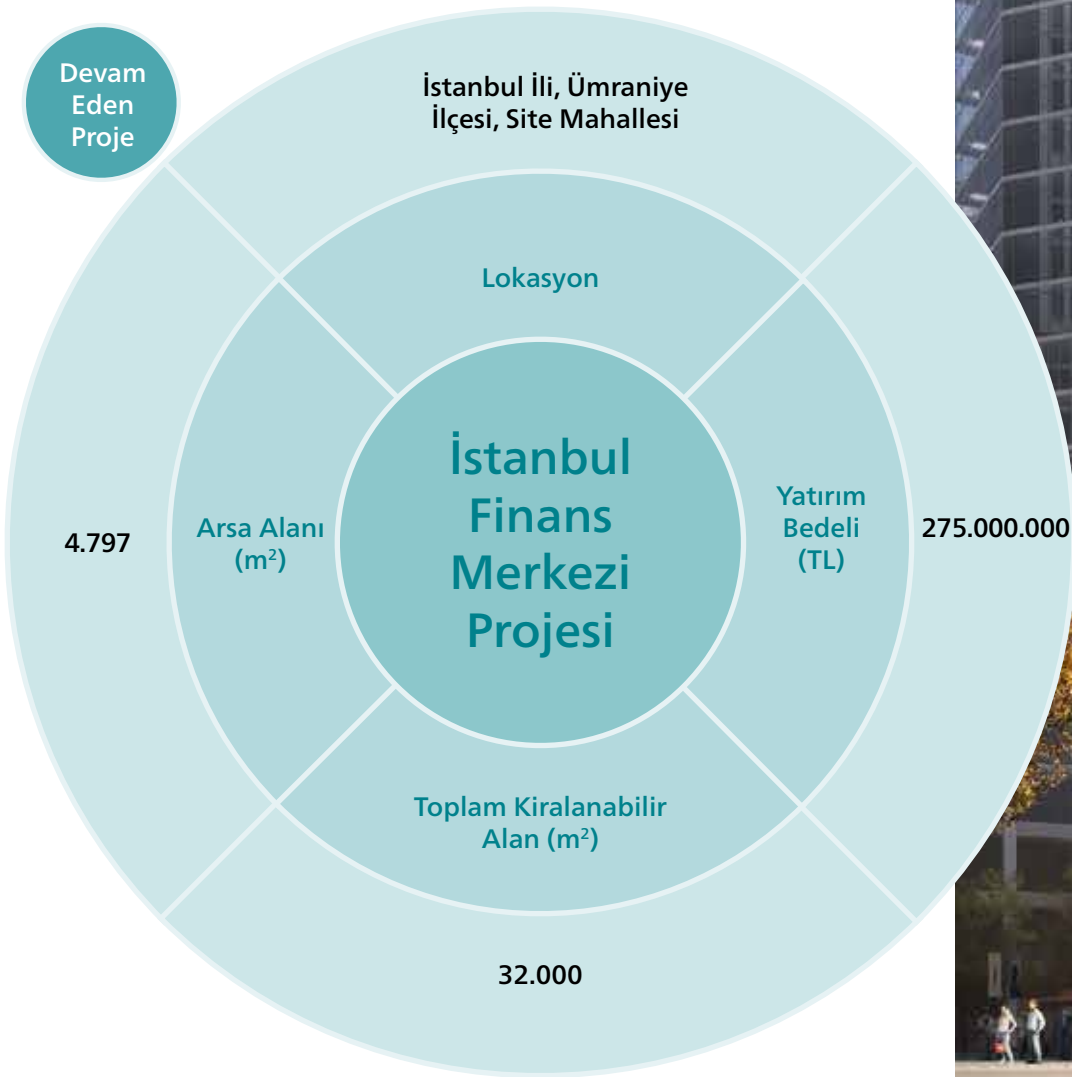


İstanbul Finans Merkezi Projesi, dünyanın en büyük 5 finans merkezinden biri olmayı hedefleyen İFM'nin kalbinde yer almaktadır.

Son dönemlerin en önemli projelerinden biri olarak lanse edilen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM)'nin ülkemizin uluslararası piyasada konumunu değiştirmekle kalmayıp, bölgedeki yaşam standartlarını da değiştirmesi beklenmektedir.

İstanbul Finans Merkezi'nde, ofis ve ticari alanlardan oluşan bir karma proje geliştirilmek üzere arsa satın alınmıştır. Söz konusu arsa üzerinde yaklaşık 32.000 m² kiralanabilir/satılabilir alana sahip proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Projenin inşaat ruhsatı 2015 yılı içinde alınmış ve bu doğrultuda yine yıl içinde başlanan inşaat çalışmalarının merkez kapsamındaki diğer firmaların projeleriyle eş zamanlı olarak önümüzdeki yıllarda tamamlanması hedeflenmektedir. Projenin yaklaşık 275 Milyon TL yatırım bedeli ile hayata geçeceği tahmin edilmektedir.

Dünyanın en büyük 5 finans merkezinden biri olmayı hedefleyen İFM'nin kalbinde yer alan bu arsa üzerinde ofis ve ticari ünitelerden oluşan bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Proje arsası şehrin ana arterlerine yakınlığı ile ulaşım açısından da avantajlı bir konuma sahip olacaktır.





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

İstanbul Kartal'da yükselecek olan ve dünyaca tanınmış mimarlık firması Perkins Eastman imzalı Manzara Adalar, üçü konut ikisi ofis ünitelerinden oluşan toplam beş blok ve bu yaşam merkezinin kusursuzluğuna katkı sunacak olan ticari üniteleri buluşturan karma bir projedir. İş GYO'nun yatırım bölgesi olarak seçmiş olduğu, gelişen ve bir o kadar da gelişme potansiyeli barındıran Kartal İlçesi, Anadolu yakasının en güzel ve değerli lokasyonlarından biridir.

Denize 1,5 km mesafede, göz alıcı adalar manzarasına nazır yükselen Manzara Adalar projesi, karayolu, raylı sistem, hava ve deniz yolu ulaşım ağının kalbinde merkezi bir konumda yer almaktadır. Stüdyodan 5+1'e kadar farklı daire tiplerinin sunulduğu 975 üniteden oluşan projenin yatırım bedeli yaklaşık 640 Milyon TL'dir.

Manzara Adalar, lokasyonu itibarıyla arz ettiği yüksek yatırım değerinin yanı sıra, İstanbul'un kalbinde huzurlu bir hayatın kapılarını açmaktadır. D-100 karayoluna 4 dakika, Boğaziçi Köprüsü'ne 22 dakika, FSM Köprüsü'ne 25 dakika mesafede bulunan Manzara Adalar, proje aynı zamanda ilçedeki hastane, adliye, üniversiteler, tren istasyonu ve metro durağı gibi kritik noktalara da yakın olmakla beraber Sabiha Gökçen havalimanına ise sadece 19 km uzaklıktadır. Proje kapalı/açık yüzme havuzu, açık çocuk havuzu, yansımaya havuzları ve yürüyüş parkurları, fitness center, SPA alanı, hobi odaları, çocuk kulübü ve çok amaçlı spor kompleksi ile dingin ve keyifli bir yaşam sunmaktadır.





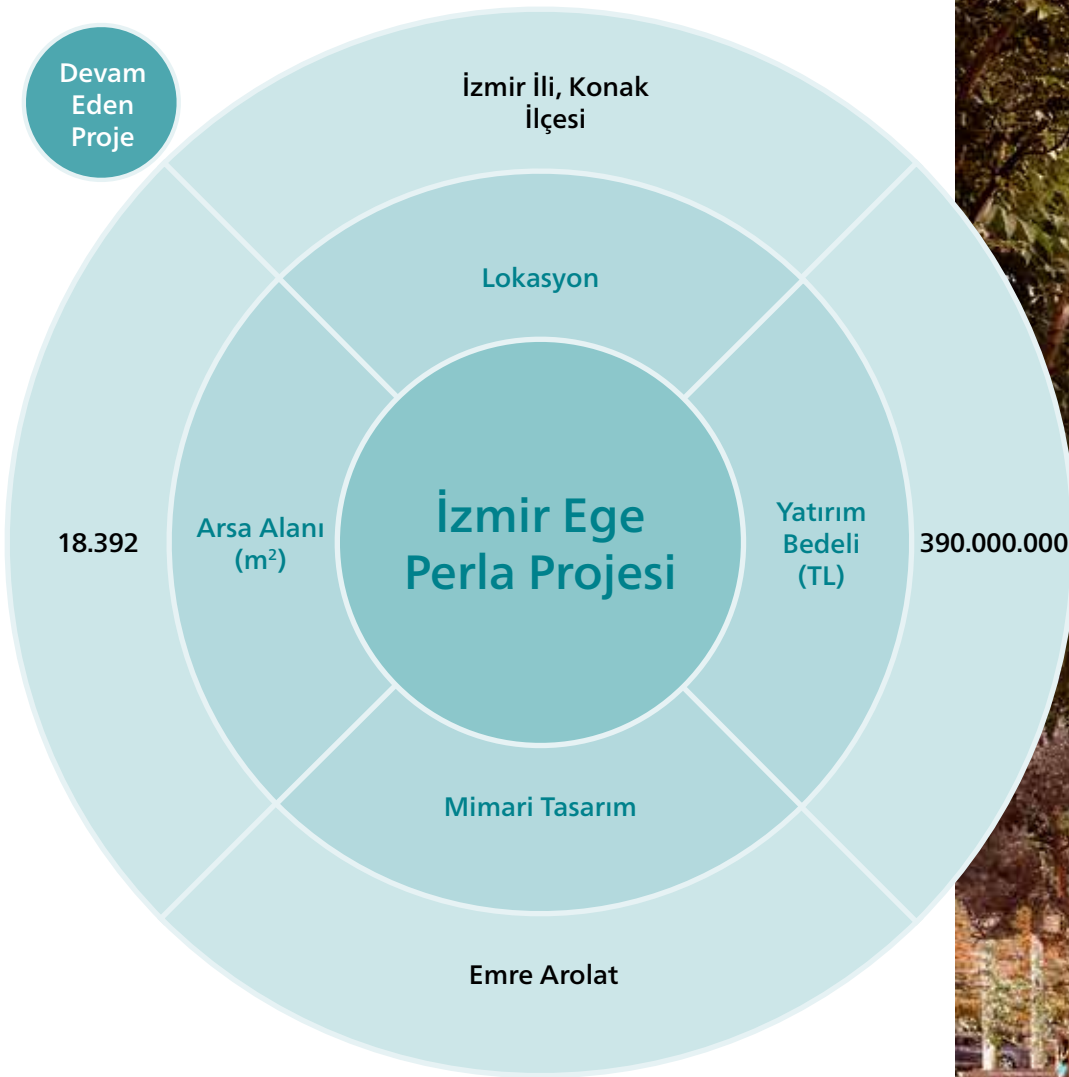
Sign of the City
Awards 2015
Premium Proje

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

İzmir Konak'ta yer alan ve şehrin "Yeni Kent Merkezi" olarak değerlendirilen Ege Perla projesi, 18.392 m²'lik bir alana inşa edilmektedir. Projede yaklaşık 25.600 m² kiralanabilir alana sahip, yarı açık mimarisiyle seçkin mağazalara ev sahipliği yapacak alışveriş merkezinin yanı sıra 1+1'den 5+1 executive'e kadar farklı büyüklükte ve tipte körfez manzarasına sahip konut ve ferah çalışma ortamına sahip ofisler yer almaktadır.

Yaklaşık 390 milyon TL tutarında yatırım bedeline sahip olan ve bölgenin ilk karma projesi olan Ege Perla, geleneksel yaşam tarzına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Eski İzmir evlerinden ilham alan projenin tasarımı dünyaca ünlü mimar Emre Arolat tarafından yapılmıştır. 2016 yılında tamamlanması öngörülen projenin, üstyapı çalışmalarına devam edilmektedir.

Projede yer alan alışveriş merkezinin kiralama hizmeti için ise Türkiye'de güçlü bir sektörel tecrübeye ve uzman kadroya sahip CEFIC firmasından hizmet alınmaktadır. İzmir'deki yerel markaların yanı sıra pek çok yerli, yabancı markanın da ilgilendiği Ege Perla alışveriş merkezinde İzmir ve 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.





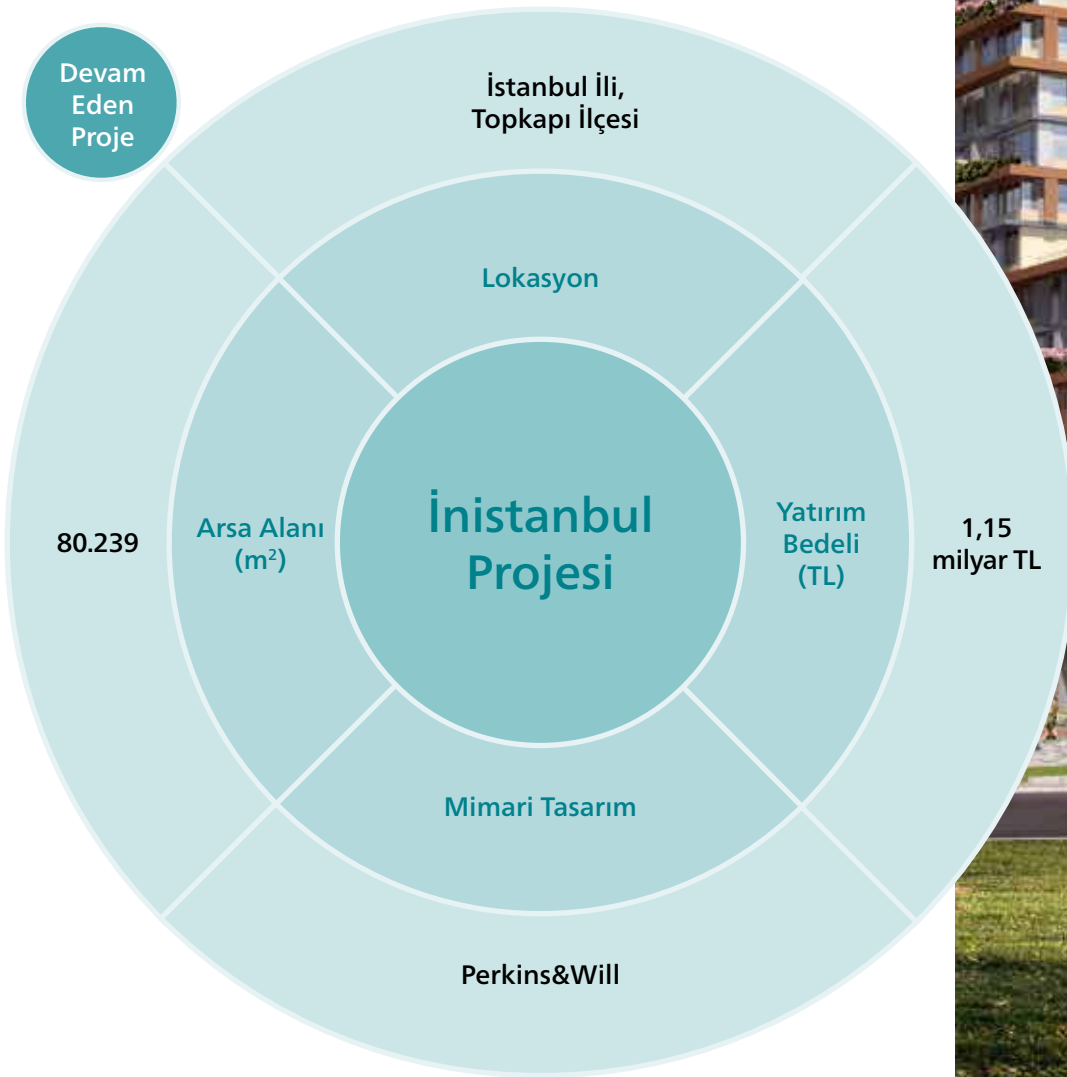
4 ayrı proje olarak hayata geçirilmesi planlanan İstanbul'un ilk projesi İstanbul Gala lansmanını takiben yılın en hızlı satan projeleri arasında yer almıştır.

İş GYO ve Nef'in, İstanbul'un en gözde yaşam merkezlerinden Topkapı'da hayata geçirmekte olduğu İstanbul projesi, 1+1'den 4+1'e kadar değişen 2.593 ünitesi, zengin sosyal olanakları, yeşil alanları ve avantajlı ödeme seçenekleriyle göze çarpmaktadır.

Dünyanın önde gelen yaratıcı mimarlık ajanslarından Perkins&Will tarafından tasarlanan proje, metro istasyonuna 100 metre uzaklıkta yer almakta, tramvay ve metrobüs hatlarına da doğrudan bağlantı içermektedir. Proje Zincirlikuyu, Çağlayan, Yenikapı, Bakırköy, Ataköy ve Atatürk Havalimanı gibi merkezlere yakınlığıyla fark yaratmaktadır.

4 ayrı proje olarak hayata geçirilmesi planlanan İstanbul'un ilk projesi İstanbul Gala lansmanını takiben yılın en hızlı satan projeleri arasında yer almıştır. Bu başarılı satış grafiğinin sonucunda ikinci proje olan İstanbul Lokal de planlanandan 6 ay öncesinde 2015 yılı içinde lanse edilmiştir.

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





YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Yönetim Kurulu'na,

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

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

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

Görüş

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, işletmenin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

A member of KPMG International Cooperative



Erdal Tıkmak, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

25 Şubat 2016
İstanbul, Türkiye

KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

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

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

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

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

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

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

KÂR DAĞITIM TABLOSU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2015 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1.	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		746.000.000
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		33.036.628,30
	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	555.932.867,00	131.452.191,42
4.	Ödenecek Vergiler (-)	0,00	0,00
5.	Net Dönem Kârı (=)	555.932.867,00	131.452.191,42
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	6.572.609,57	6.572.609,57
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)	549.360.257,43	124.879.581,85
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	
10.	Birinci temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	549.360.257,43	
11.	Ortaklara Birinci Kâr Payı	106.300.000,00	
	- Nakit	2.300.000,00	
	- Bedelsiz	104.000.000,00	
	- Toplam	106.300.000,00	
12.	İmtiyazlı Pay Sahiplerine	0,00	
13.	Dağıtılan Diğer Kâr Payı	0,00	
	- Yönetim Kurulu Üyelerine	0,00	
	- Çalışanlara	0,00	
	- Pay Sahibi Dışındaki Kişilere	0,00	
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	
15.	Ortaklara İkinci Kâr Payı	14.920.000,00	
16.	Genel Kanuni Yedek Akçe	1.492.000,00	
17.	Statü Yedekleri	0,00	
18.	Özel Yedekler	0,00	
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	426.648.257,43	2.167.581,85
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		35.000.000,00
	- Geçmiş Yıl Kârı		0,00
	- Olağanüstü Yedekler		35.000.000,00
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		0,00

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ						
PAY BAŞINA TEMETTÜ BİLGİLERİ						
	GRUBU	TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI TUTARI (TL)		TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI / NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
		NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)	ORAN (%)	TUTARI (TL)	ORAN (%)
NAKİT	A	74.599,98	148.571,39	%0,04	0,209	%20,9
	B	52.145.400,02	103.851.428,61	%28,40	0,209	%20,9
	TOPLAM	52.220.000,00	104.000.000,00	%28,44	0,209	%20,9

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM RAPORU

BÖLÜM I. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

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

Şirketin Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum seviyesinin değerlendirilmesi kapsamında Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. (SAHA) tarafından 2015 yılı içerisinde yapılan gözden geçirme kapsamında Şirketimizin kurumsal yönetim derecelendirme notu "92,74" olarak revize edilmiştir. Şirket'in, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 91,49, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 98,19, Menfaat Sahipleri 94,62, Yönetim Kurulu 88,93 şeklindedir.

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

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

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirket'in "Yatırımcı İlişkileri Bölümü", Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemeleri kapsamında, 28 Ocak 2005 tarihinden itibaren faaliyet göstermektedir. Bölüm, her yönetim kurulu toplantısı öncesinde, dönem içerisinde yürüttüğü faaliyetler ile yatırımcıların ve aracı kurumların önemli sayılabilecek değerlendirme ve analizleri hakkında yönetim kuruluna sunulmak üzere rapor hazırlamakta, bölüm yöneticisi Yönetim Kurulu toplantılarına fiilen katılmaktadır. Bununla birlikte, Bölüm ile Yönetim Kurulu arasında köprü vazifesini gören ve Bölüm'ün çalışmalarını aktif olarak gözetken Kurumsal Yönetim Komitesi, her Yönetim Kurulu toplantısı öncesi toplanmakta, Bölüm'ün dönem içerisinde yürüttüğü faaliyetleri değerlendirmekte ve görüşülen konuları içeren sunum toplantı sonrası Yönetim Kurulu ile paylaşılmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü ayrıca, komite çalışma esaslarında yer aldığı üzere, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin sekretarya işlerini yürütmektedir.

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM RAPORU

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

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetleri başta olmak üzere genel kurul, sermaye artırımı ve Şirketin derecelendirme süreçlerini düzenli ve etkin bir biçimde yönetmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü 2015 yılı içerisinde yerli-yabancı yatırım şirketleri ile şirket merkezinde birebir toplantılar yapmış, aracı kurumlar tarafından Londra-İngiltere'de düzenlenen yatırımcı konferansı ile Varşova-Polonya ve Kopenhag-Danimarka'da organize edilen roadshow toplantılara katılım göstermek suretiyle yıl içerisinde 60'ın üzeri yatırım kuruluşundan yaklaşık 80 kişi ile görüşülmüştür.

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

Yıl içerisinde, büyük bölümü e-posta olmak üzere Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne ulaşan 400'ü aşkın bilgi talebi karşılanmıştır. Yerli, yabancı, bireysel, kurumsal birçok yatırımcıdan gelen kapsamlı bilgi talepleri; mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır. Toplam bilgi taleplerinin yaklaşık %80'i kurumsal yatırımcılardan gelirken, geriye kalan %20'lik bölüm ise bireysel bazda gelen bilgi taleplerinden oluşmuştur.

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

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

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

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

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

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

Dönem içerisinde; yerli, yabancı, bireysel, kurumsal birçok yatırımcıdan gelen kapsamlı bilgi talepleri ve sorular; mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır. Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından düzenli olarak tutulmaktadır.

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

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

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

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

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

2.3. Genel Kurul Toplantıları

23 Mart 2015 tarihinde yapılan 2014 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı, %61,68'i vekaleten, %0,41'i asaleten olmak üzere %62,09 oranında katılımı İş Kuleleri, Kule 1 Kat:41 Levent-Beşiktaş/Istanbul adresinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıya pay sahiplerinin dışında, Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı, bağımsız denetim firması yetkilisi ve Şirket çalışanları katılım göstermiştir. Şirket ana sözleşmesinde ve genel kurulun çalışma esas ve usullerini düzenleyen Şirket iç yönergesinde, medyanın genel kurul toplantısına katılımına ilişkin herhangi bir engelleyici düzenleme bulunmamaktadır. Genel kurul ilanında davet edilmekle birlikte, yapılan genel kurul toplantısına medya katılım göstermemiştir.

Türk Ticaret Kanunu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili düzenlemeleri kapsamında, Şirketimizin 2014 yılına ilişkin Genel Kurul Toplantısı eş anlı olarak Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanan Elektronik Genel Kurul Sistemi üzerinden de yapılmış ve Genel Kurul toplantısına katılma hakkı olan pay sahiplerine toplantıya elektronik ortamda katılma, temsilci tayin etme, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme işlemlerini söz konusu sistem üzerinden gerçekleştirme imkanı sağlanmıştır.

Genel kurul süreci, Kurumsal Yönetim İlkeleri başta olmak üzere ilgili sermaye piyasası mevzuatı ve TTK hükümleri çerçevesinde yürütülmüş; toplantıya ilişkin davet, gündem ve vekaletname örneği ile birlikte Şirket internet sitesi, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu(KAP)ve ulusal iki gazetede yayımlanmıştır. Kamuyu Aydınlatma Platformu'na yapılan bildirimlerle ilaveten, Genel Kurul çağrısı, MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi(EGKS) ve e-Şirket(Şirketler Bilgi Portalı) üzerinden de gerçekleştirilmiş ve Genel Kurul'a ilişkin dokümanlar EGKS'ye de yüklenmiştir. Bunların yanı sıra; gerek yerli gerekse yabancı yatırımcıların genel kurulda görüşülecek konularla ilgili önceden bilgi sahibi olabilmesi için "Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı" Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanmış ve vekaletname örneği, gündem ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi davet metni ile birlikte Şirket internet sitesine konulmuştur. 2014 yılı Faaliyet Raporu, toplantı tarihinden 21 gün önce Şirket merkezinde ve internet sitesinde yatırımcıların incelemesine sunulmuştur.

Gündem hazırlanırken, pay sahiplerinin Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yazılı olarak iletmış oldukları ve gündemde yer almasını istedikleri konuların Yönetim Kurulu tarafından dikkate alınmasına özen gösterilmekte olup, 2014 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin gündemin hazırlandığı dönemde, Şirket'e söz konusu hususta herhangi bir talep iletilmemiştir.

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM RAPORU

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.

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 hazirun cetveli KAP vasıtasıyla kamuya duyurulmuş ve Şirket internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde yer alan "Genel Kurul" başlığı altına konularak pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Genel Kurul, dönem içerisinde olağanüstü olarak toplanmamıştır.

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

Sermaye Piyasası Kanununun 19. maddesi çerçevesinde, şirketlerin yapacakları bağışın sınırının Genel Kurul'da belirlenmesi gerekmektedir. Şirket'in "Bağış Politikası" çerçevesinde 2015 yılı içerisinde yapacağı bağışlar için ayrılan ve Genel Kurul tarafından onaylanan bağış bütçesi 115.000 TL olup, Şirket 2015 yılında herhangi bir bağış yapmamıştır. Söz konusu husus, 1.3.10 numaralı kurumsal yönetim ilkesi ve SPK'nın Kâr Payı Tebliği (II-19.1)'nin 6. maddesi uyarınca, 2015 yılına ilişkin yapılacak Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulacaktır.

Sektör gelişimine yönelik olarak Şirket 2015 yılında, İTÜ Mimarlık Fakültesi ev sahipliğinde 24-27 Haziran 2015 tarihleri arasında gerçekleşen Avrupa Gayrimenkul Topluluğu 22. Uluslararası Konferansı'na sponsor olmuş ve "altın sponsorluk" kapsamında 5.000 € tutarında destekte bulunmuştur. Gayrimenkul sektörüyle ilgili araştırma toplulukları, akademik araştırmacılar, uygulayıcılar ve doktora öğrencilerinden oluşan, kâr amacı gütmeyen bir organizasyon yapısına sahip Avrupa Gayrimenkul Topluluğu (ERES), özellikle mülkiyet temelli araştırmaları ve gayrimenkul disiplini teşvik ederek bu konudaki araştırmaları destekleyen, akademisyen ve profesyoneller arasında iletişim ağı oluşmasını sağlayan bir kuruluştur.

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

Yıl içerisinde gerçekleştirilen Genel Kurul toplantısında, Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nın "şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma yasağı" ile "rekabet yasağı" isimli 395 ve 396. maddeleri kapsamında işlem yapabilmelerine ilişkin izin verilmiştir. Dönem içerisinde, yönetim kurulu üyelerinin yanı sıra, yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar 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.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

Şirket sermayesi 746.000.000 adet paydan oluşmakta olup, payların 1.065.714,29 TL'lik bölümü A Grubu, 744.934.285,71 TL'lik bölümü ise B Grubudur. A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir. Bu kapsamda, Yönetim Kurulu adayları, Genel Kurulda ortakların bilgisine sunulmakta ve Genel Kurulda alınan karar doğrultusunda göreve getirilmektedir.

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

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

Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan şirket bulunmamaktadır.

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

2.5. Kâr Payı Hakkı

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

Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası aşağıda sunulmuştur.

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

Şirket Ana Sözleşmesinde, dağıtılabılır 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 dağıtılabılır kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

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

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

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

2014 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında, 1 TL nominal tutarlı beher hisseye (brüt=net) 0,07 TL (%7) kâr payı düşecek şekilde 47.628.000 TL tutarında nakit, 65.600.000 TL tutarında hisse senedi olmak üzere 113.228.000 TL'nin ortaklara temettü olarak dağıtılmasına karar verilmiştir. Ortaklara yapılan nakit temettü ödeme işlemleri 27.03.2015 tarihinde, bedelsiz pay dağıtım işlemleri ise 22.05.2015 tarihinde tamamlanmıştır.

Yönetim Kurulu'nun 2015 yılı dönem kârına ilişkin kâr dağıtım önerisi 2015 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortakların onayına sunulacaktır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM RAPORU

2.6. Payların Devri

Şirket ana sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

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

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

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

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

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

3.2. Faaliyet Raporu

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

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

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

BÖLÜM IV-MENFAAT SAHİPLERİ

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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

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

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

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

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

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

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

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

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.

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 çalışmaları için her türlü zemin hazırlanmıştır.

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM RAPORU

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

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

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

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

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

Çağdaş insan ve kentlere yakışan mekânlar oluşturma misyonunun yanı sıra her alanda sürdürülebilir gelişmenin önemli olduğu inancını taşıyan İş GYO 2015 yılında da; sektörel gelişime, toplumsal dayanışmaya destek vermeyi sürdürmüştür.

Sektör gelişimine yönelik olarak Şirket 2015 yılında, İTÜ Mimarlık Fakültesi ev sahipliğinde 24-27 Haziran 2015 tarihleri arasında gerçekleşen Avrupa Gayrimenkul Topluluğu 22. Uluslararası Konferansı'na sponsor olmuş ve "altın sponsorluk" kapsamında 5.000 € tutarında destekte bulunmuştur. Gayrimenkul sektörüyle ilgili araştırma toplulukları, akademik araştırmacılar, uygulayıcılar ve doktora öğrencilerinden oluşan, kâr amacı gütmeyen bir organizasyon yapısına sahip Avrupa Gayrimenkul Topluluğu (ERES), özellikle mülkiyet temelli araştırmaları ve gayrimenkul disiplinini teşvik ederek bu konudaki araştırmaları destekleyen, akademisyen ve profesyoneller arasında iletişim ağı oluşmasını sağlayan bir kuruluştur.

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

BÖLÜM V-YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulu'nun Yapısı ve Oluşumu

Yönetim Kurulu Üyeleri	
Levent Korba	Yönetim Kurulu Başkanı, İcracı Olmayan 23.03.2015-24.03.2016
M Kemal Fettahoğlu	Yönetim Kurulu Başkanı Vekili, İcracı Olmayan 23.03.2015-24.03.2016
H. Cemal Karaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan, Bağımsız 23.03.2015-24.03.2016
D. Sevdil Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan, Bağımsız 23.03.2015-24.03.2016
Mete Uluyurt	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan 23.03.2015-24.03.2016
Süleyman H. Özcan	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan 23.03.2015-24.03.2016
Murat Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan 23.03.2015-24.03.2016
Üst Yönetim	
Turgay Tanes	Genel Müdür

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

Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Şirket'te Aday Gösterme Komitesi kurulmamış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi söz konusu komitenin görevlerini de yerine getirmektedir. Bu kapsamda yıl içerisinde yönetim kurulu bünyesinde yer almak üzere, iki bağımsız üyenin adaylık teklifleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından değerlendirilmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi, adayların bağımsızlık kriterlerini taşıyıp taşımadıklarına ilişkin 16.03.2015 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 üyelerinin Şirket dışında yürüttükleri görevler ile Şirket'teki görev süreleri ve görev dağılımlarına üyelerin özgeçmişleri içerisinde yer verilmiştir.

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

Levent Korba - Yönetim Kurulu Başkanı

1984 yılında Dokuz Eylül Üniversitesi Buca Eğitim Fakültesi İngiliz Dili Bölümünden mezun olan Sayın Korba, 1986 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. İzmir Şubesinde Aday Memur olarak göreve başlamıştır. 1990 yılında Bornova Şubesi Servis Yetkilisi Yardımcılığına, 1995 yılında Karabağlar Şubesi II. Müdürlüğüne, 1998 yılında Müdür Yardımcılığına, 2002 yılında Samsun Şubesi Müdürlüğüne, 2004 yılında Çukurova Bölge Müdürlüğüne, 2007 yılında Şube Ağı Geliştirme Bölümü Müdürlüğüne atanmıştır. İş GYO'daki Yönetim Kurulu Başkanlığı dışında, grup içi görevi bulunan Sayın Korba, 13 Nisan 2011 tarihinden itibaren Türkiye İş Bankası A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı 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 A.Ş. Stratejik Planlama Müdürlüğünde Uzman Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 1997-1998 yıllarında Londra'da finans alanında yüksek lisans yapan Sayın Fettahoğlu, 2000-2003 yılları arasında Petrol Ofisi'nde Finansman Müdürlüğü ile Sermaye Piyasaları ve Varlık Yönetimi Müdürlüğü görevlerinde bulunmuş, ayrıca Bankanın İktisadi Araştırmalar, Kurumsal Mimari ve Şube Ağı Geliştirme Bölümlerinde Birim Müdürlüğü görevlerinde de bulunmuştur. İş GYO Yönetim Kurulu'nda Başkan Vekilliği dışında grup içi görevi 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-Altinhas'da da Yönetim Kurulu Üyesidir.

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. Sayın Karaoğlu'nun, İş GYO'daki yönetim kurulu üyeliği dışında, grup içi görevi bulunmamaktadır. Sayın Karaoğlu, 2008 yılından itibaren Yüksel Proje'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevini sürdürmekte olup, ayrıca Başarı Yatırımlar San. ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. 2010 yılından itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta olan Sayın Karaoğlu, ayrıca Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesine başkanlık yapmaktadır.

D. Sevdil Yıldırım - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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. İş GYO'daki bağımsız yönetim kurulu üyeliğinin yanı sıra Sayın Yıldırım, grup dışı görev olarak TAV Havalimanları Holding A.Ş.'de, grup içi görev olarak ise Denizli Cam ve Sanayi A.Ş.'de bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. Sayın Yıldırım 2012 yılından itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta olup, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı ve Denetimden Sorumlu Komite Üyesidir.

Mete Uluyurt - Yönetim Kurulu Üyesi

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

Süleyman H. Özcan - Yönetim Kurulu Üyesi

Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümünden mezun olan Sayın Süleyman H. Özcan, 1993 yılında Türkiye İş Bankası Teftiş Kurulu Başkanlığında Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. Sayın Özcan, 2001 yılında aynı kuruluştaki Muhasebe Müdürlüğü Müdür Yardımcısı olarak atanmış olup, daha sonra Muhasebe Müdürlüğü Grup Müdürlüğü, Proje ve Değişim Yönetimi Başkanlığı ile Strateji ve Kurumsal Performans Yönetimi Bölümünde Birim Müdürlüğü görevlerinde bulunmuş, ayrıca Türkiye İş Bankası iştiraklerinde çeşitli görevler almıştır. İş GYO'daki yönetim kurulu üyeliği dışında grup içi görevi bulunan Sayın Özcan, 26.3.2009 tarihinden bu yana Türkiye İş Bankası Yatırımcı İlişkileri Bölümünde Bölüm Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. Sayın Özcan İş GYO'da 08.12.2014 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

Murat Doğan - Yönetim Kurulu Üyesi

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

Turgay Tanes - Genel Müdür

1987 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olmuştur. 1988'de 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.

5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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

Şirket bünyesinde, Yönetim Kurulu 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 yönetim Kurulu toplantıları, bir toplantı hariç, Yönetim Kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Yönetim kurulu kararlarının ise 12 karar dışında tamamı oy birliğiyle alınmıştır. Toplantılarda alınan kararların hiç birine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır.

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

Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile Şirket'te sebep olacakları zararın tazmini için gerekli sigorta, ana hissedar olan T. İş Bankası A.Ş. tarafından Banka ve bağlı ortaklıklarını kapsayacak şekilde yaptırılmıştır.

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

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

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

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

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM RAPORU

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 notunun yıl içerisinde gözden geçirilmesi sürecinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü ile birlikte aktif olarak görev almıştır. Komite, Şirket'in pay sahipleri ile ilişkiler faaliyetlerini ve konuya ilişkin stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir. Yönetim Kurulu toplantılarının öncesinde toplanmayı ilke edinen, gerektiğinde daha sık bir periyotta da toplantı yapabilmektedir. Komite yıl içerisinde 14 defa toplanmış, 12 adet karar almıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde sermaye piyasası mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç sistemlerinin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Komite yıl içerisinde 4 defa toplanmış, 4 adet karar almıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünlük önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve Şirketin risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır. Komite yıl içerisinde 3 defa toplanmış, 1 adet karar almıştır.

5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Şirket'in risk yönetimi faaliyetleri, 2005 yılından itibaren Risk Yönetimi Birimi tarafından yürütülmektedir. Söz konusu Birim, Şirket faaliyetleriyle bütünlük 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 bütünlük temel riskler bazında analiz ve değerlendirme sonuçları ile temel operasyonel risk türlerinden faaliyet ortamı riski hakkında detaylı bilgi verilmekte, böylece Yönetim Kurulu'nun Şirket'in faaliyetleriyle bütünlük riskleri hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

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

Değişen ve gelişen piyasa koşulları ve Şirket faaliyetleri paralelinde Şirket faaliyetleriyle bütünlük 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 %97'sini oluşturmaktadır. Söz konusu yatırımlarla bütünleşik başlıca risk faaliyet ortamı riskidir. Bu kapsamda riskler, Şirket faaliyetlerini etkileyebilecek mevzuat/uygulama değişiklikleri, sektördeki arz talep durumu gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

31.12.2015 tarihi itibarıyla, para ve sermaye piyasası yatırımları toplam portföy değerinin %3'ünü oluşturmaktadır. Bu yatırımlarla bütünleşik risk piyasa riski olup; yönetimin belirlediği yöntem ve esaslar dahilinde düzenli olarak analiz edilmekte, izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

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

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

İç kontrol sistemi; Şirket'in faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Şirket'in iç kontrol faaliyetleri Denetim Grup Başkanlığı bünyesinde yürütülmekte olup, iç kontrol sisteminde risk odaklı kontrol anlayış benimsenmiştir. Bu kapsamda şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskleri en aza indirmek ve ortadan kaldırmak üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç kontrol faaliyetinin temelini oluşturmaktadır.

Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Komiteler aktif olarak çalışmakta olup, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirlenen görev ve sorumluluklarını yerine getirmektedir. Riskin Erken Saptanması Komitesi yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünleşik önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve Şirketin risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır. Denetimden Sorumlu Komite ise, Şirketin iç sistemlerinin işleyişini gözden geçirmiş, iyileştirmeye açık süreçlerin iyileştirilmesine katkıda bulunmuş ve denetim faaliyetlerini etkin olarak yürütmüştür. Yönetim Kurulu, Şirket iç sistemlerinin etkinliğini düzenli olarak gözetmekte ve iç sistemlerin yıl içerisindeki işleyiş ve etkinliğine ilişkin değerlendirme raporu hazırlamaktadır.

5.5. Şirket'in Stratejik Hedefleri

Portföyünü ofis, perakende sektörüne ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak suretiyle çeşitlendiren Şirket'in stratejisi hem süreklilik arz eden gelirlerini hem de kârlılığını artıracak ve hissedarlarına azami fayda sağlayacak alanlarda oluşan yatırım fırsatlarını değerlendirmektir. Bu kapsamda, düzenli gelir yaratan gayrimenkul yatırımları ile geliştirme kârı elde edilecek gayrimenkul yatırımları arasında konjonktüre paralel olarak ideal dengenin yakalanması hedeflenmektedir.

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

2016 yılında, yukarıda belirtilen temel stratejiler çerçevesinde, Şirket'in birincil önceliği devam eden yatırımlarını öngörülen şekilde tamamlamak, kiralama ve satış hedeflerine ulaşmak, portföyünde bulunan arsalar üzerinde en iyi kullanım ve fayda sağlayacak projelerin geliştirilmesi konusunda çalışmalarına devam etmektedir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM RAPORU

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

2016 yılı ve izleyen yıllara ilişkin planlamalar yapılırken faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskler de göz önünde bulundurulmakta, yatırım ve fonlama kararlarında en düşük risk ve maksimum fayda dengesi gözetilmektedir.

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

5.6. Mali Haklar

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

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

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

Üst yönetime tanınan mali menfaatler ise ücret ve ikramiyeden oluşmaktadır. Yıl içerisinde üst yönetime (Genel Müdür ve Grup Başkanları) sağlanan mali haklar toplamı brüt 3.946 bin TL'dir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar ve 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
Internet www.kpmg.com.tr

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2015 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kâr veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetiminin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

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

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

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

Görüş

Görüşümüze göre finansal tablolar, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28 Ocak 2016 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2015 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

A member of KPMG International Cooperative

Erdal Tıkmak, SMMM

Sorumlu Denetçi

28 Ocak 2016

İstanbul, Türkiye

	Sayfa
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	112
Kâr veya Zarar Tablosu	114
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	115
Özkaynaklar Değişim Tablosu	116
Nakit Akış Tablosu	118
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	119
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	119
3 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	133
4 Bölümlere göre raporlama	134
5 Nakit ve nakit benzerleri	138
6 Finansal yatırımlar/Türev araçlar	140
7 Finansal borçlanmalar	141
8 Ticari alacaklar ve borçlar	144
9 Diğer alacaklar ve borçlar	145
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	145
11 Stoklar	148
12 Maddi duran varlıklar	149
13 Maddi olmayan duran varlıklar	150
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	151
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	152
16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	153
17 Özkaynaklar	155
18 Hasılat ve satışların maliyeti	156
19 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	157
20 Niteliklerine göre giderler	157
21 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	158
22 Finansman gelirleri/giderleri	158
23 Pay başına kazanç	159
24 İlişkili taraf açıklamaları	159
25 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	165
26 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	176
27 Raporlama döneminden sonraki olaylar	179
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	179

31 Aralık 2015 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)</i>
	<i>Notlar</i>	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar		459.875.342	251.625.938	233.029.758
Nakit ve nakit benzerleri	5	123.908.125	123.909.277	101.043.123
Finansal yatırımlar	6	--	15.126.664	4.235.850
Ticari alacaklar	8	21.820.775	39.615.311	34.189.785
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	839.105	976.207	11.678
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	20.981.670	38.639.104	34.178.107
Diğer alacaklar	9	3.814.131	5.191	10.814
Stoklar	11	174.215.106	4.245.222	4.090.123
Peşin ödenmiş giderler	16	43.565.100	52.342.375	79.655.842
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	24	2.726.125	2.221.512	1.303.314
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	16	40.838.975	50.120.863	78.352.528
Diğer dönen varlıklar	16	92.537.294	16.381.898	9.804.221
Türev araçlar	6	14.811	--	--
Duran Varlıklar		3.665.325.237	2.657.316.944	2.243.105.381
Ticari alacaklar	8	--	7.401.911	22.730.613
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	1.599.475	1.606.954	1.269.965
Türev araçlar	6	--	41.674	300.392
Stoklar	11	344.641.480	63.128.870	31.439.900
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.291.628.689	2.584.039.110	2.186.023.743
Maddi duran varlıklar	12	27.036.974	953.397	1.228.136
Maddi olmayan duran varlıklar	13	418.619	145.028	112.632
TOPLAM VARLIKLAR		4.125.200.579	2.908.942.882	2.476.135.139

(*) Yeniden düzenleme için Dipnot 2.2'ye bakınız.

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

31 Aralık 2015 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) ^(*)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) ^(*)
	Notlar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler		556.007.399	67.056.328	162.016.127
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	313.511.518	57.154.238	135.042.695
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	107.653.358	57.154.238	27.978.637
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar	7	205.858.160	--	107.064.058
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları	7	11.360.254	--	--
İlişkili taraflara finansal kiralama borçları	24	11.360.254	--	--
Ticari borçlar	8	60.226.775	5.391.798	22.306.537
İlişkili taraflara ticari borçlar	24	2.696.047	2.717.592	7.206.676
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	57.530.728	2.674.206	15.099.861
Diğer borçlar	9	1.472.069	483.232	390.402
Ertelenmiş gelirler	16	160.060.245	1.708.879	1.112.223
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	24	662.670	734.017	361.574
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	16	159.397.575	974.862	750.649
Kısa vadeli karşılıklar		286.630	250.014	210.927
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	232.898	208.918	169.376
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	53.732	41.096	41.551
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	9.089.908	2.068.167	2.953.343
Uzun Vadeli Yükümlülükler		778.558.329	581.319.890	350.618.437
Uzun vadeli borçlanmalar	7	375.591.597	420.372.647	215.530.226
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	375.591.597	215.116.120	201.987.451
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar	7	--	205.256.527	13.542.775
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	7	10.126.764	--	--
İlişkili taraflara finansal kiralama borçları	24	10.126.764	--	--
Diğer borçlar	9	35.990.000	35.990.000	35.990.000
Ertelenmiş gelirler	16	355.876.841	124.125.448	98.291.359
Uzun vadeli karşılıklar	15	973.127	831.795	806.852
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	973.127	831.795	806.852
ÖZKAYNAKLAR		2.790.634.851	2.260.566.664	1.963.500.575
Ödenmiş sermaye	17	746.000.000	680.400.000	630.000.000
Sermaye düzeltme farkları		240.146.090	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri		423.981	423.981	423.981
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		21.942.570	179.250	42.164
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları		21.731.787	--	--
Diğer kazanç/kayıplar		210.783	179.250	42.164
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		--	--	4.090
Yabancı para çevrim farkları		--	--	4.090
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	28.240.772	24.677.855	19.712.142
Geçmiş yıllar kârları	17	1.197.948.571	986.306.395	825.272.646
Net dönem kârı		555.932.867	328.433.093	247.899.462
TOPLAM KAYNAKLAR		4.125.200.579	2.908.942.882	2.476.135.139

(*) Yeniden düzenleme için Dipnot 2.2'ye bakınız.

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Kâr veya Zarar Tablosu

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)</i>
	Not	1 Ocak-31 Aralık 2015	1 Ocak-31 Aralık 2014
Hasılat	18	222.012.099	234.078.530
Satışların maliyeti (-)	18	(62.091.478)	(119.336.069)
Brüt Kâr		159.920.621	114.742.461
Genel yönetim giderleri (-)	19	(15.195.134)	(14.616.827)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(21.301.752)	(3.559.960)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	485.996.801	267.644.675
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(17.210.075)	(31.009.293)
Esas Faaliyet Kârı		592.210.461	333.201.056
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kârlarındaki paylar		(7.839)	828.318
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı		592.202.622	334.029.374
Finansman gelirleri	22	3.489.650	--
Finansman giderleri (-)	22	(39.759.405)	(5.596.281)
Vergi Öncesi Kârı		555.932.867	328.433.093
Vergi Gideri		--	--
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
Dönem Kârı		555.932.867	328.433.093
Pay başına kazanç	23	0,0075	0,0044

(*) Yeniden düzenleme için Dipnot 2.2'ye bakınız.

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)</i>
	Not	1 Ocak-31 Aralık 2015	1 Ocak-31 Aralık 2014
Dönem kârı		555.932.867	328.433.093
Diğer kapsamlı gelirler			
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		21.763.320	137.086
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları		21.731.787	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		31.533	137.086
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar			
Yabancı para çevirim farkları		--	--
Diğer kapsamlı gelir		21.763.320	137.086
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		577.696.187	328.570.179

(*) Yeniden düzenleme için Dipnot 2.2'ye bakınız.

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

		Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
						Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları
	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/kazançlar	
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla raporlanan bakiyeler		630.000.000	240.146.090	423.981	42.164	--
Muhasebe politikalarındaki değişikliğin etkisi	2.2	--	--	--	--	--
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla yeniden düzenlenmiş bakiyeler		630.000.000	240.146.090	423.981	42.164	--
Transferler		--	--	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	137.086	--
Sermaye artırım (iç kaynaklardan)		50.400.000	--	--	--	--
Tasfiye edilen iştiraklere bağlı azalış		--	--	--	--	--
Temettüler		--	--	--	--	--
31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	680.400.000	240.146.090	423.981	179.250	--
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler		680.400.000	240.146.090	423.981	179.250	--
Transferler		--	--	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	31.533	21.731.787
Sermaye artırım (iç kaynaklardan)		65.600.000	--	--	--	--
Temettüler		--	--	--	--	--
31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	746.000.000	240.146.090	423.981	210.783	21.731.787

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Kâr veya
zararda yeniden
sınıflandırılmayacak
birikmiş diğer
kapsamlı gelirler veya
giderler

Yabancı para çevirim farkları	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kârları	Net dönem kârı/(zararı)	Özkaynaklar
4.090	19.712.142	149.600.689	116.156.720	1.156.085.876
--	--	675.671.957	131.742.742	807.414.699
4.090	19.712.142	825.272.646	247.899.462	1.963.500.575
--	4.965.713	242.933.749	(247.899.462)	--
--	--	(50.400.000)	328.433.093	328.570.179
(4.090)	--	(31.500.000)	--	--
--	--	(31.500.000)	--	(4.090)
--	--	--	--	(31.500.000)
--	24.677.855	986.306.395	328.433.093	2.260.566.664
--	24.677.855	986.306.395	328.433.093	2.260.566.664
--	3.562.917	324.870.176	(328.433.093)	--
--	--	--	555.932.867	577.696.187
--	--	(65.600.000)	--	--
--	--	(47.628.000)	--	(47.628.000)
--	--	--	--	--
--	28.240.772	1.197.948.571	555.932.867	2.790.634.851

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akış Tablosu

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)
		1 Ocak -31 Aralık 2015	1 Ocak -31 Aralık 2014
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem kârı		555.932.867	328.433.093
Dönem Net Kârı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	12,13	706.098	514.658
Kıdem tazminatı karşılık gideri ile ilgili düzeltmeler	15	172.865	162.028
İzin karşılığı gideri ile ilgili düzeltmeler	15	23.980	39.542
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	10	(442.016.857)	(241.324.521)
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme kazancı		(21.731.787)	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kârlarındaki paylar		7.839	(828.318)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış kârı/zararı	18	(35.961.319)	(4.163.378)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı, (net)	8	(35.290)	(103.708)
Türev işlem zararı/(kârı)	22	(2.989.650)	258.721
Faiz gelirleri	18	(4.861.456)	(6.614.902)
Faiz giderleri	22	1.719.624	2.980.855
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı		50.966.914	79.354.070
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki değişim		25.231.737	10.006.884
Diğer alacaklardaki değişim		(3.808.940)	5.623
Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim		8.777.276	27.313.467
Diğer dönen varlıklardaki değişim		(76.351.623)	(6.577.677)
Stoklardaki değişim		(161.853.047)	(19.594.651)
Ticari ve diğer borçlardaki değişim		55.836.450	(16.821.909)
Ertelenmiş gelirlerdeki değişim		390.102.759	26.430.745
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim		7.021.741	(885.176)
		295.923.267	99.231.376
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faizler		4.861.456	3.109.921
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		300.784.723	102.341.297
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal varlık (alım)/satımından (kaynaklanan)/sağlanan nakit		15.126.664	(10.890.814)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	10	(661.476.804)	(257.394.041)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	12,13	(764.743)	(272.315)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından elde edilen nakit		82.572.154	93.684.785
Alınan temettüler	22	500.000	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar		--	491.329
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(564.042.729)	(174.381.056)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	17	(47.628.000)	(31.500.000)
Alınan krediler		371.070.000	227.881.383
Ödenen krediler		(138.006.752)	(100.927.419)
Ödenen faiz		(1.719.624)	(1.486.083)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		183.715.624	93.967.881
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)			
		(79.542.382)	21.928.122
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		196.227	364.261
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(79.346.155)	22.292.383
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		201.980.543	100.181.813
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	122.634.388	122.474.196

(*) Yeniden düzenleme için Dipnot 2.2'ye bakınız.

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 76'dır (31 Aralık 2014: 69).

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Limited Şirketi ("Kanyon") 6 Ekim 2004 tarihinde Şirket ve Eczacıbaşı Holding Anonim Şirketi'nin ("Eczacıbaşı Holding") %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Ancak 5 Haziran 2015 tarihinde Kanyon, Anonim Şirket statüsüne dönüştürülmüştür. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; işletmecilik faaliyetini yürüttüğü bazı komplekslerde projelerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralanma ve satışlara aracılık etmektir.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

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

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 28 Ocak 2016 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Ölçüm esasları

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Müşterek anlaşmalardaki paylar

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

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

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

Yabancı para işlemleri

Şirket'in yasal kayıtlarında yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye 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.

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2.2.1 Yatırım amaçlı gayrimenkuller muhasebe politikası değişikliği

Şirket, cari yılın üçüncü çeyreğinden itibaren muhasebe politikasında değişikliğe giderek, yatırım amaçlı gayrimenkulleri maliyet ile ölçmekten vazgeçmiş ve gerçeğe uygun değerleriyle ölçmeye başlamıştır. Şirket, bu değişikliği finansal tabloların Şirket performansını daha uygun göstereceği için yapmıştır. Bu değişikliğin 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihli finansal durum tablolarına, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait kâr veya zarar tablosuna, diğer kapsamlı gelir tablosuna, nakit akış tablosuna ve pay başı kazanç tablosu ile 1 Ocak 2014 tarihli özkaynak değişim tablosuna etkileri yansıtılarak aşağıda sunulduğu gibi yeniden düzenlenmiştir.

31 Aralık 2014	Raporlanan	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Finansal Durum Tablosu			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.534.963.085	1.049.076.025	2.584.039.110
Duran varlıklar	1.608.240.919	1.049.076.025	2.657.316.944
Toplam varlıklar	1.859.866.857	1.049.076.025	2.908.942.882
Geçmiş yıllar kârları	178.891.696	807.414.699	986.306.395
Net dönem kârı	86.771.767	241.661.326	328.433.093
Özkaynaklar	1.211.490.639	1.049.076.025	2.260.566.664
Toplam kaynaklar	1.859.866.857	1.049.076.025	2.908.942.882

31 Aralık 2013	Raporlanan	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Finansal Durum Tablosu			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.378.609.041	807.414.702	2.186.023.743
Duran varlıklar	1.435.690.679	807.414.702	2.243.105.381
Toplam varlıklar	1.668.720.437	807.414.702	2.476.135.139
Geçmiş yıllar kârları	149.600.689	675.671.957	825.272.646
Net dönem kârı	116.156.720	131.742.742	247.899.462
Özkaynaklar	1.156.085.876	807.414.699	1.963.500.575
Toplam kaynaklar	1.668.720.437	807.414.702	2.476.135.139

31 Aralık 2014	Raporlanan	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Kâr veya Zarar Tablosu			
Satışların maliyeti	(119.785.317)	449.248	(119.336.069)
Brüt kâr	114.293.213	449.248	114.742.461
Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	(18.064.340)	(112.447)	(18.176.787)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	26.062.240	241.324.525	267.386.765
Esas Faaliyet Kârı	91.539.730	241.661.326	333.201.056
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı	92.368.048	241.661.326	334.029.374
Vergi Öncesi Kârı	86.771.767	241.661.326	328.433.093
Dönem Kârı	86.771.767	241.661.326	328.433.093

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2014	Raporlanan	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
Dönem kârı	86.771.767	241.661.326	328.433.093
Toplam kapsamlı gelir	86.908.853	241.661.326	328.570.179
1 Ocak 2014	Raporlanan	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Özkaynak Değişim Tablosu			
Geçmiş yıllar kârları	149.600.689	675.671.957	825.272.646
Net dönem kârı	116.156.720	131.742.742	247.899.462
31 Aralık 2014	Raporlanan	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Nakit Akış Tablosu			
Dönem kârı	86.771.767	241.661.326	328.433.093
Amortisman ve itfa payı ile ilgili düzeltmeler	851.459	(336.801)	514.658
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	--	(241.324.521)	(241.324.521)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı	82.428.799	(3.074.729)	79.354.070
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit	135.971.429	(33.630.132)	102.341.297
31 Aralık 2014		Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	
Pay Başına Kazanç			0,0036

2.2.2 Sabit kıymetler muhasebe politikası değişikliği

Şirket, cari yılın üçüncü çeyreğinden itibaren muhasebe politikasında değişikliğe giderek, maddi duran varlıklar altında izlenen kullanımındaki gayrimenkullerin değerlemesinde "TMS 16-Maddi Duran Varlıklar" standardı çerçevesinde maliyet modelinden yeniden değerlendirme modeline geçmiştir. Bu değişiklik sonucunda oluşan yeniden değerlendirme farkları özkaynaklar altında kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar hesabının yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları alt hesabına yansıtılmıştır.

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

Finansal tabloların TMS'ye uygun olarak hazırlanması, yönetimi, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Not 10 - Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan üç bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2015 yılının 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. Elde edilebilen veriler ve Şirket'ten alınan bilgiler doğrultusunda nakit akışları düzenlenmektedir. Yapılan varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından elde edilen nakit akımları %5,7 ve %11 aralığındaki indirgeme oranları veya kapitalizasyon oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

2.4 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1. 2015 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, ilgili dönem itibarıyla geçerli ve uygulanması zorunlu olan KGK tarafından yayımlanan tüm TMS/TFRS ile bunlara ilişkin ek ve yorumları uygulamıştır.

2.4.2. 31 Aralık 2015 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

TFRS 9 Finansal Araçlar

Temmuz 2014'de yayımlanan TFRS 9 standardı TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardındaki rehberin yerini almaktadır. TFRS 9, finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zararı modeli ile yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ve finansal araçların sınıflandırılması ve ölçülmesi ile ilgili güncellenmiş rehber içermektedir. TMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi ve bilanço dışında bırakılması ile ilgili uygulamalar da yeni TFRS 9 standardına taşınmaktadır. TFRS 9 standardı 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar

Temmuz 2014'de yayımlanan TFRS 9 standardı TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardındaki rehberin yerini almaktadır. TFRS 9, finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zararı modeli ile yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ve finansal araçların sınıflandırılması ve ölçülmesi ile ilgili güncellenmiş rehber içermektedir. TMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi ve bilanço dışında bırakılması ile ilgili uygulamalar da yeni TFRS 9 standardına taşınmaktadır. TFRS 9 standardı 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmeler

Bu yeni standart, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("IFRS") ve Amerika Birleşik Devletleri Genel Kabul Görmüş Muhasebe Prensipleri'nde yer alan rehberliklerin yerine geçerek; müşterilerle yapılan sözleşmeler için kontrol bazlı yeni bir model getirmektedir. Bu yeni standart, hasılatın muhasebeleştirilmesinde, sözleşmede yer alan mal ve hizmetleri ayrıştırma ve dönem boyunca muhasebeleştirme konularında yeni yönlendirmeler getirmekte ve hasılat bedelinin, gerçeğe uygun değerden ziyade, işletmenin hak etmeyi beklediği bedel olarak ölçülmesini öngörmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Uygulanılabilir amortisman ve itfa yöntemlerine açıklık getirilmesi (TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklikler)

TMS 16 "Maddi Duran Varlıklar" standardında ve TMS 38 "Maddi Olmayan Duran Varlıklar" standardında yapılan değişiklikler, bir varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılatı esas alan amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına dair açıklık getirmiştir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standardın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin, Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Müşterek faaliyetlerde edinilen payların muhasebeleştirilmesi (TFRS 11'deki değişiklikler)

Bu standardaki değişikliklerle, TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri" standardının bu Standart'ta tanımlandığı şekliyle bir işletme teşkil etmesi durumunda müşterek faaliyetlerde edinilen paylar için uygulanıp uygulanamayacağına açıklık getirmektedir. Değişiklikler, işletme birleşmesi muhasebeleştirilmesinin bu kapsamda bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde edinilen paylar için uygulanmasını gerektirmektedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standart'ın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişiklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Yatırımcı işletmenin iştirakine veya iş ortaklığına yaptığı varlık satışı veya katkısı (TFRS 10 ve TMS 28'de değişiklikler)

Bu değişiklikler yürürlükteki konsolidasyon ve özkaynak muhasebesi uygulamalarının arasındaki çelişkiyi ele almaktadır. Değişiklikler, transfer edilen varlıkların TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri" standardındaki "iş" tanımına uyması haline bütün kazancın muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standart'ın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi (TMS 27'de değişiklikler)

Bu değişiklikler, sadece iştirak ve iş ortaklıkları için değil bağlı ortaklıklar için de özkaynak yönteminin bireysel finansal tablolarda kullanılmasına izin vermektedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve geriye dönük olarak uygulanacaktır. Standart'ın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Açıklama inisiyatifi (TMS 1'de değişiklikler)

Bu dar kapsamlı değişiklik, TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardını önemli ölçüde değiştirmek yerine, TMS 1'de sunulan gereklilikleri açıklığa kavuşturmaktadır. Değişiklikler çoğu durumda TMS 1'deki ifadelerin aşırı kuralcı yorumlamalarına yanıt vermektedir. Değişiklikler şu konulara açıklık getirmektedir: Önemlilik seviyesi, dipnotların sıralaması, alt toplamlar, muhasebe standartları ve açılımlar. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişikliğin erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Yatırım işletmeleri: Konsolidasyon muafiyetinin uygulanması (TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28'de değişiklikler)

Bu değişiklikten önce, yatırım ile alakalı servis sağlayan bağlı ortaklıkların nasıl muhasebeleştirileceği açık değildi. Değişikliğin sonucunda, ara seviyedeki yatırım işletmelerin konsolide edilmesine izin verilmemektedir. Buna bağlı olarak bir yatırım işletmesinin iç yapısı ara seviyedeki işletmeleri kullanırsa, finansal tablolar yatırım performansı hakkında daha az ayrıntılı bilgi sağlayacaktır - örneğin temel alınan yatırım portföyünü oluşturan yatırımların gerçeğe uygun değerleri ve yatırımlardan elde edilen nakit akışları hakkında daha az ayrıntının açıklanması. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standart'ın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin, Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS'deki iyileştirmeler

Uygulamadaki standartlar için yayınlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler - 2012-2014 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Değişiklikler 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerlidir. Değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Yıllık iyileştirmeler - 2012-2014 Dönemi

TFRS 5 "Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler"

Değişiklik, işletmelerin varlıkların (veya varlık gruplarının) elden çıkarılması yöntemini değiştirdikleri ve bu varlıkların dağıtım amaçlı elde tutulan varlık kriterine artık uymadığı durumlarda TFRS 5 gerekliliklerini açıklığa kavuşturmuştur.

TMS 19 iskonto oranının belirlenmesinde kullanılan yüksek kaliteli özel sektör tahvillerinin veya devlet tahvillerinin, faydaların ödeneceği para birimi ile aynı olması konusuna açıklık getirecek şekilde değiştirilmiştir.

TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama"

TMS 34 bazı açıklamaların ara dönem finansal tablolara ait dipnotlara dahil edilmemesi durumunda, bu açıklamaların "ara dönem raporlamanın başka bölümlerinde" sunulabileceği konusuna açıklık getirmek üzere değiştirilmiştir. Örneğin, ara dönem finansal raporlara gönderme yaparak finansal raporlamanın başka bölümlerinde (yönetim yorumları veya risk raporları) bu bilgiler açıklanabilir.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.5.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

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

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

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

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

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

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

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (not 10).

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

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

2.5.3 Maddi duran varlıklar

Şirket, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi duran varlıkları 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden, izleyen dönemlerde satın alınanları ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer düşüş karşılıkları ayırarak finansal tablolara yansıtmakta iken, cari yılın üçüncü çeyreğinden itibaren muhasebe politikasında değişikliğe giderek, maddi duran varlıklar altında izlenen kullanımındaki gayrimenkullerin değerlemesinde "TMS 16-Maddi Duran Varlıklar" çerçevesinde maliyet modelinden yeniden değerlendirme modeline geçmiştir. Yeniden değerlendirme modeline geçişin etkisi 21.731.787 TL olarak özkaynaklar altına yansıtılmıştır.

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

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

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

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

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Amortisman

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

Binalar	35 yıl
Makine ve ekipman	4-5 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	4-5 yıl

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını 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.

31 Aralık 2015 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 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeye kadar elde tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

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

Yabancı para birimiyle ifade edilen satılmaya hazır parasal varlıkların gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı gelir ve giderleri, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in satılmaya hazır finansal varlığı bulunmamaktadır.

Ters repo işlemlerinden alacaklar

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

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmektedir. Ödenmesi gereken meblağların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için tahmini tahsil 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 değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

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

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

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

Finansal borçlar

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

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.

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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.

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 oluştuğu 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 bağılı 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).

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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.

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 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 sınırlara 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.

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

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

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapılacağı tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi varlığı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanması olası durumlarda kaydedilir. Bu 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.

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

2.5.15 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

Şirket, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı uyarınca muhasebeleşirmektedir.

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

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.

2.5.16 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.

2.5.17 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.

2.5.18 Kiralama işlemleri

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumda Şirket

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Faaliyet kiralama giderleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kâr veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde 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.

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2.5.19 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.

2.5.20 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.

2.5.21 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı Ek Dipnot'ta 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.

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 2015	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2014	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2013
Kanyon	50	1.599.475	50	1.606.954	50	1.269.965
		1.599.475		1.606.954		1.269.965

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

Kanyon	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Dönen varlıklar	8.162.707	8.652.687	8.333.013
Duran varlıklar	2.299.608	2.983.024	1.646.836
Kısa vadeli borçlar	(6.058.374)	(6.548.296)	(6.752.722)
Uzun vadeli borçlar	(1.626.058)	(1.873.507)	(687.197)
Net varlıklar	2.777.883	3.213.908	2.539.930

Kanyon	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Gelirler	24.451.381	76.380.745
Giderler (-)	(24.466.129)	(74.706.768)

Şirket, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yılda sırasıyla Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 7.839 TL tutarında zararı (31 Aralık 2014: 828.318 TL kâr) kâr veya zarar tablosuna yansıtmıştır.

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama

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

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermarket Binası
31 Aralık 2015									
<u>Satış Gelirleri</u>									
Kira Geliri	8.568.472	47.204.838	4.556.270	614.564	3.780.000	3.180.000	1.596.000	31.634.035	6.138.010
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	694.402	--	--	--	--	--	210.108	--
Diğer Gelirler	--	47.005	--	--	--	--	--	36.553	--
Gayrimenkul Gelirleri	8.568.472	47.946.245	4.556.270	614.564	3.780.000	3.180.000	1.596.000	31.880.696	6.138.010
Sigorta giderleri	50.507	1.110.426	33.847	26.599	19.267	8.473	5.962	457.991	181.921
İşletme giderleri	67.119	656.205	--	150	--	--	--	13.441.880	--
Vergi, resim ve harç giderleri	312.913	1.518.781	159.349	21.982	21.521	47.384	27.931	1.597.967	373.024
Konut satış maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer	11.671	292.319	561.762	--	129.224	--	--	16.675	--
Satışların Maliyeti	442.210	3.577.731	754.958	48.731	170.012	55.857	33.893	15.514.513	554.945
Brüt Kâr	8.126.262	44.368.514	3.801.312	565.833	3.609.988	3.124.143	1.562.107	16.366.183	5.583.065
UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" kapsamında hazırlanmıştır.									
Sermaye yatırımları	--	148.882	82.007	--	--	--	--	666.979	--

Marmarapark	İş Bankası Güneşli Binası	İş Bankası Sirkeci Binası	Kapadokya Lodge Otel	Ofis LaMartine	Tuzla Çınarlı bahçe	Zeytinburnu Arsası	Tuzla Operasyon ve Ticaret Merkezi	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
--	6.965.062	4.059.680	1.128.353	1.923.938	45.852	--	3.808.387	--	125.203.461
13.496.328	--	--	--	--	--	--	--	--	13.496.328
--	--	--	--	--	4.731.900	--	--	--	4.731.900
--	69.500.000	--	--	--	--	--	--	--	69.500.000
--	--	--	--	4.452	--	--	--	--	908.962
--	--	--	--	8.795	--	--	--	--	92.353
13.496.328	76.465.062	4.059.680	1.128.353	1.937.185	4.777.752	--	3.808.387	--	213.933.004
--	23.192	47.990	63.561	32.698	2.622	--	--	--	2.065.056
--	--	--	79.320	233.709	324.640	--	--	--	14.803.023
--	1.643.680	66.405	31.833	52.960	6.346	--	76.953	--	5.959.029
--	--	--	--	--	4.349.735	--	--	--	4.349.735
--	33.538.681	--	--	--	--	--	--	--	33.538.681
--	--	210.263	139.257	13.636	1.147	--	--	--	1.375.954
--	35.205.553	324.658	313.971	333.003	4.684.489	--	76.953	--	62.091.478
13.496.328	41.259.509	3.735.022	814.382	1.604.182	93.263	--	3.731.434	--	151.841.526
--	--	261.331	348.453	--	44.215	--	338.413.053	321.511.884	661.476.804

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Şubesi	İş Bankası Ankara Kızılay Şubesi	İş Bankası Antalya Merkez Şubesi	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real Hipermarket İstanbul Esenyurt
31 Aralık 2014									
Satış Gelirleri									
Kira Geliri	8.712.263	38.422.307	4.162.855	552.279	3.727.983	3.139.416	1.570.296	27.569.923	5.676.044
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	641.365	--	--	--	--	--	134.225	--
Diğer Gelirler	--	38.708	--	--	--	--	--	76.210	--
Gayrimenkul Gelirleri	8.712.263	39.102.380	4.162.855	552.279	3.727.983	3.139.416	1.570.296	27.780.358	5.676.044
Satışların Maliyeti									
Sigorta giderleri	43.274	1.104.229	37.689	32.386	18.998	8.431	5.691	417.378	196.117
İşletme giderleri	86.598	496.410	--	--	--	--	--	12.022.019	--
Vergi, resim ve harç giderleri	257.357	1.518.754	151.787	10.713	20.485	45.104	26.592	1.551.066	353.846
Sabit kıymetler satış maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Konut satış maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer	46.679	340.158	407.451	11.561	2.667	28.000	--	--	--
Satışların Maliyeti	433.908	3.459.551	596.927	54.660	42.150	81.535	32.283	13.990.463	549.963
Brüt kâr	8.278.355	35.642.829	3.565.928	497.619	3.685.833	3.057.881	1.538.013	13.789.895	5.126.081
Sermaye yatırımları	9.464	409.657	32.657	--	--	--	--	1.995.916	--

Marmarapark	İş Bankası Güneşli	İş Bankası Sirkeci	Kapadokya Otel Binası	Kemer Otel Binası	Taksim La Martin	Tuzla Çınarlıbahçe Konutları	Zeytinburnu Arsası	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
--	5.768.187	3.380.969	1.286.917	--	1.518.747	--	--	--	105.488.186
10.871.897	--	--	--	--	--	--	--	--	10.871.897
--	--	--	--	--	--	13.184.050	--	--	13.184.050
--	--	--	--	--	--	--	93.669.391	--	93.669.391
--	--	--	--	--	97.614	14.921	--	--	888.125
--	--	--	--	--	--	--	--	--	114.918
10.871.897	5.768.187	3.380.969	1.286.917	--	1.616.361	13.198.971	93.669.391	--	224.216.567
--	39.954	21.558	25.188	--	18.776	4.168	--	--	1.973.837
--	--	--	3.512	--	223.969	569.326	--	--	13.401.834
--	252.767	63.217	30.300	70.664	114.550	1.700	--	53.334	4.522.236
--	--	--	--	--	--	--	89.506.013	--	89.506.013
--	--	--	--	--	--	9.060.987	--	--	9.060.987
--	1.781	--	27.405	--	5.415	45	--	--	871.162
--	294.502	84.775	86.405	70.664	362.710	9.636.226	89.506.013	53.334	119.336.069
10.871.897	5.473.685	3.296.194	1.200.512	(70.664)	1.253.651	3.562.745	4.163.378	(53.334)	104.880.498
--	--	--	150.566	--	3.778	4.683.002	257.394.041	--	257.394.041

31 Aralık 2015 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 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Bölüm gelirleri	213.933.004	224.216.567
Dağıtılamayan gelirler	8.079.095	9.861.963
Toplam hasılat	222.012.099	234.078.530

Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Bölüm giderleri	62.091.478	119.336.069
Toplam satışların maliyeti	62.091.478	119.336.069

Varlıklar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Bölüm varlıkları	3.810.485.275	2.651.413.202	2.221.553.766
Diğer varlıklar	21.820.775	47.017.222	56.920.398
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	292.894.529	210.512.458	197.660.975
Toplam varlıklar	4.125.200.579	2.908.942.882	2.476.135.139

Yükümlülükler	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Bölüm yükümlülükleri	1.186.977.538	643.898.703	511.616.782
Diğer yükümlülükler	147.588.190	4.477.515	1.017.779
Toplam yükümlülükler	1.334.565.728	648.376.218	512.634.561

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Vadesiz mevduat	1.445.587	12.581	693.059
Vadeli mevduat	92.200.051	68.741.576	74.024.676
Yatırım fonları	29.627.903	55.140.342	26.302.476
Ters repo işlemlerinden alacaklar	8.309	14.778	18.886
Diğer hazır değerler	626.275	--	4.026
	123.908.125	123.909.277	101.043.123
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(1.273.737)	(1.435.081)	(861.310)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	122.634.388	122.474.196	100.181.813

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Vadeli Mevduat:			31 Aralık 2015
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	
ABD Doları	%0,30-1,90	Ocak 2016	80.196.944
TL	%9,45	Ocak 2016	12.003.107
			92.200.051

31 Aralık 2015			
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	
Yatırım fonları	28.398.904	29.627.903	
	28.398.904	29.627.903	

Ters repo işlemlerinden alacaklar			31 Aralık 2015
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	
TL	%10,05	Ocak 2016	8.309
			8.309

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

31 Aralık 2014			
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri	
Yatırım fonları	53.837.574	55.140.342	
	53.837.574	55.140.342	

Ters repo işlemlerinden alacaklar			31 Aralık 2014
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	
TL	%9,80	Ocak 2015	14.778
			14.778

Vadeli Mevduat:			31 Aralık 2013
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 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

		31 Aralık 2013
	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları	25.645.760	26.302.476
	25.645.760	26.302.476
Ters repo işlemlerinden alacaklar		31 Aralık 2013
Para cinsi	Faiz oranı	Vade
TL	%6,81	Ocak 2014
		18.886
		18.886

6. Finansal yatırımlar/Türev araçlar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli finansal yatırımlar			
Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar	--	15.126.664	4.235.850
	--	15.126.664	4.235.850
	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Türev araçlar			
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	14.811	41.674	300.392
	14.811	41.674	300.392

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla alım satım amacıyla elde tutulan borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

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

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

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar

31 Aralık 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların ve finansal kiralama işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>			
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	107.653.358	57.154.238	27.978.637
Çıkarılmış tahviller	205.858.160	--	107.064.058
	313.511.518	57.154.238	135.042.695
	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>			
Uzun vadeli banka kredileri	375.591.597	215.116.120	215.530.226
Çıkarılmış tahviller	--	205.256.527	--
	375.591.597	420.372.647	215.530.226
	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<u>Finansal kiralama işlemlerinden borçlar</u>			
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısmı	11.360.254	--	--
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	10.126.764	--	--
	21.487.018	--	--

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	12.126.314	7.709.854	30.822.720
ABD Doları	Libor + 4,25	71.413.192	28.053.938	179.587.061
TL	11,75-11,90	237.071.382	71.889.566	165.181.816
			107.653.358	375.591.597
31 Aralık 2014				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	14.551.472	6.844.349	34.200.988
ABD Doları	Libor + 4,25	47.930.350	1.048.982	110.096.706
TL	11,90	120.079.333	49.260.907	70.818.426
			57.154.238	215.116.120
31 Aralık 2013				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
ABD Doları	Libor+2,50-Libor+4,25	56.508.847	107.064.058	13.542.775
Avro	Euribor + 3,50	16.975.000	7.121.012	42.726.075
TL	11,90	180.119.000	20.857.625	159.261.376
			135.042.695	215.530.226

Şirket, kullandığı kredileri ilişkili kuruluş olan İş Bankası'ndan (Not 24) kullanmıştır. Şirket muhtelif banka garantili borçlanma işlemlerinin teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kredi limiti temin etmiştir. Raporlama dönemi sonu itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161.500.000 ABD doları ve 435.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. Dereceden ipotek bulunmaktadır.

Şirket Zeytinburnu arsasının alımı için İş Bankası'ndan 4 yıl vadeli toplam 180.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Alınan krediye teminat olarak söz konusu arsa üzerinde İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. Ancak mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine (Timur Gayrimenkul-NEF) ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine 19 Eylül 2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Satış işlemi sonrasında, Şirket'in ve Timur Gayrimenkul'ün (NEF) taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Söz konusu arsa ile ilgili kullanılan 180.000.000 TL kredinin 100.000.000 TL'si geri ödenmiş olup 31 Aralık 2015 itibarıyla kalan kredi anapara tutarı 80.000.000 TL'dir.

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla çıkarılmış tahvillerin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015				
ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISGY41617	100.000.000	10 Nisan 2014	7 Nisan 2016	102.979.489
TRISGY71614	100.000.000	11 Temmuz 2014	8 Temmuz 2016	102.878.671
				205.858.160
31 Aralık 2014				
ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISGY41617	100.000.000	10 Nisan 2014	7 Nisan 2016	102.676.597
TRISGY71614	100.000.000	11 Temmuz 2014	8 Temmuz 2016	102.579.930
				205.256.527

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

TRISGY41617 ISIN kodlu tahvilin 7 Ocak 2016 tarihinde gerçekleşecek yedinci kupon ödeme dönemine ilişkin faiz oranı %3,20 olarak belirlenmiştir. TRISGY71614 ISIN kodlu tahvilin 8 Ocak 2016 tarihinde gerçekleşecek altıncı kupon ödeme dönemine ilişkin faiz oranı %3,13 olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2015 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 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ticari alacaklar:			
Alacak senetleri (*)	358.462	27.257.085	27.796.592
Alacak senetleri reeskontu (-)	(9.323)	(162.516)	(120.849)
Gelir tahakkukları	15.788.258	10.154.386	5.612.972
Müşterilerden alacaklar	1.938.445	1.376.154	745.299
Şüpheli ticari alacaklar	755.147	719.857	834.659
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(755.147)	(719.857)	(834.659)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	839.105	976.207	11.678
Diğer	2.905.828	13.995	144.093
	21.820.775	39.615.311	34.189.785
Ticari borçlar:			
Satıcılara borçlar	57.341.574	2.674.206	15.099.077
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	2.885.201	2.717.592	7.207.460
	60.226.775	5.391.798	22.306.537

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ticari alacaklar:			
Alacak senetleri (*)	--	8.269.201	22.958.180
Alacak senetleri reeskontu (-)	--	(867.290)	(227.567)
	--	7.401.911	22.730.613

(*) Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla uzun vadeli alacak senetleri bulunmamaktadır. Şirket cari dönem içerisinde uzun vadeli senetlerini teminat niteliği taşıdığı için finansal durum tablosu dışı varlıklara sınıflamıştır. 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Ege Perla ve Kartal Manzara Adalar projesindeki vadeli satışlarla ilgili olarak müşterilerden alınan alacak senetlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ticari alacakların 755.147 TL (31 Aralık 2014: 719.857 TL ve 31 Aralık 2013: 834.659 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(719.857)	(834.659)
Dönem gideri	(363.444)	(103.708)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	328.154	218.510
Kapanış bakiyesi	(755.147)	(719.857)

31 Aralık 2015 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 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	3.814.131	5.191	10.814
	3.814.131	5.191	10.814
	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<u>Diğer borçlar - kısa vadeli</u>			
Alınan depozito ve teminatlar	1.453.653	464.816	371.986
Diğer borçlar	18.416	18.416	18.416
	1.472.069	483.232	390.402
<u>Diğer borçlar - uzun vadeli</u>			
Diğer uzun vadeli borçlar (**)	35.990.000	35.990.000	35.990.000
	35.990.000	35.990.000	35.990.000

(*) Diğer kısa vadeli alacaklar hesabında 3.116.975 TL tutarında Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirket'inden alacak bulunmaktadır.

(**) Diğer uzun vadeli borçlar hesabındaki 35.990.000 TL (31 Aralık 2014: 35.990.000 TL, 31 Aralık 2013: 35.990.000 TL), mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Limited Şirketi'ne ait İstanbul ili Kartal İlçesinde tapuda 53 Pafta, 2274 ada, 395, 397, 398, 399 ve 408 parseller ile 2846 ada 1 parsel ve 2847 ada 1 parselde kayıtlı toplam 77.327 metrekarelik arsanın kesinleşecek imar durumuna göre hasılat paylaşım esasına dayalı proje geliştirmek üzere mülkiyetinin devir alınması ve aktiflere kaydedilmesi kararı gereği mülkiyet devri sonrasında Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne ödenecek tutardır. Söz konusu tutarın ödemesi taraflar arasında yapılan hasılat paylaşım sözleşmesi çerçevesinde konut satışlarından elde edilecek olan hasılatlardan gerçekleştirilecektir.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, 2015 yılı 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. Elde edilebilen veriler ve Şirket'ten alınan bilgiler doğrultusunda nakit akışları düzenlenmektedir. Yapılan varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından elde edilen nakit akımları %5,7 ve %11 aralığındaki indirgeme oranları veya kapitalizasyon oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

31 Aralık 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.775.824.259	1.592.601.039	1.468.029.997
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.515.804.430	991.438.071	717.993.746
Toplam	3.291.628.689	2.584.039.110	2.186.023.743

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 982.815.210 TL'dir (31 Aralık 2014: 867.185.894 TL).

	1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	Amortisman Gideri	Transferler	31 Aralık 2015 kapanış bakiyesi
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller							
Ankara İş Kule Binası	107.300.000	--	--	10.700.000	--	--	118.000.000
Marmarapark	106.600.000	--	--	23.400.000	--	--	130.000.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	580.524.579	146.325	(10.835)	93.178.840	--	--	673.838.909
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi 10. ve 11. Katlar (***)	4.649.210	2.557	--	--	(84.569)	(4.567.198)	--
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	29.500.000	--	--	5.430.000	--	--	34.930.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası	31.590.000	--	--	8.670.000	--	--	40.260.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	17.200.000	--	--	2.385.000	--	--	19.585.000
İş Bankası Güneşli Binası	46.600.000	--	(46.600.000)	--	--	--	--
Kapadokya Lodge Otel	21.505.000	348.453	--	1.036.547	--	--	22.890.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi	10.142.650	--	--	1.121.200	--	--	11.263.850
Maslak Binası	82.248.600	82.007	--	11.700.893	--	--	94.031.500
Real Hipermarket Binası	81.000.000	--	--	14.000.000	--	--	95.000.000
Ofis Lamartine	44.295.000	--	--	2.240.000	--	--	46.535.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	2.246.000	44.215	--	199.785	--	--	2.490.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	390.000.000	666.979	--	49.333.021	--	--	440.000.000
İş Bankası Sirkeci Binası	37.200.000	261.332	--	9.538.668	--	--	47.000.000
	1.592.601.039	1.551.868	(46.610.835)	232.933.954	(84.569)	(4.567.198)	1.775.824.259
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller							
İzmir Ege Perla	80.455.340	92.510.407	--	37.428.222	--	--	210.393.969
İstanbul Finans Merkezi Arsası	122.455.000	5.062.836	--	10.627.164	--	--	138.145.000
Kartal Projesi (*)	45.504.427	83.930.365	--	--	--	(129.434.792)	--
Kartal Projesi	51.493.490	34.408.015	--	16.425.037	--	--	102.326.542
Levent Arsası	3.806.500	46.428	--	145.991	--	--	3.998.919
Tuzla Karma Proje	174.500.000	73.463.285	--	22.111.715	--	--	270.075.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	304.100.000	338.413.053	--	117.871.947	--	--	760.385.000
Üsküdar Arsası	25.665.000	342.173	--	4.472.827	--	--	30.480.000
Zeytinburnu Arsası (**)	183.458.314	31.748.374	--	--	--	(215.206.688)	--
	991.438.071	659.924.936	--	209.082.903	--	(344.641.480)	1.515.804.430
Toplam	2.584.039.110	661.476.804	(46.610.835)	442.016.857	(84.569)	(349.208.678)	3.291.628.689

(*) Şirket, 2014 yılının Aralık ayında İstanbul ili Kartal ilçesinde Manzara Adalar projesine başlamıştır. Proje kapsamında 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla toplam 453 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin satış amaçlı olan kısmı stoklar hesabına sınıflanmıştır.

(**) Şirket'in 9 Ekim 2013 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında; Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi ("NEF") ile müşterek proje geliştirmek üzere, İstanbul ili Zeytinburnu İlçesi'nde bulunan ve mülkiyeti Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları Anonim Şirketi ile Anadolu Cam Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan toplam 130.025 m2 yüz ölçümlü taşınmazın (eski Topkapı fabrikası) KDV hariç 320.000.000 TL bedel karşılığı % 75'i Şirket adına, %25'i NEF adına olmak üzere müştereken satın alınmasına karar verilmiştir. Ancak 7 Ağustos 2014 tarihinde alınan yönetim kurulu kararıyla Şirket'in mülkiyet payından %25'e karşılık gelen payın NEF'e satışına karar verilmiş, 19 Eylül 2014 tarihinde tapu devir işlemi tamamlanarak Şirket ve NEF'in taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Arsanın gerçeğe uygun değeri 19 Aralık 2014 tarihindeki mevcut durumu yansıtan değer olup, 31 Aralık 2015 tarihine kadar toplam 29.412.642 TL tutarında finansman gideri proje maliyetinde aktifleştirilmiştir. Bu arsanın üzerinde gerçekleştirilecek proje satış amaçlı olduğu için bu gayrimenkul stoklar hesabına sınıflanmıştır.

(***) Şirket, 31 Aralık 2015 itibarıyla İstanbul İş Kuleleri Kompleksi'nde bulunan 10. ve 11. katları kullanım amaçlı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerden maddi duran varlıklara sınıflanmıştır.

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	Amortisman Gideri	Transferler	31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller							
Ankara İş Kule Binası	100.000.000	9.464	--	7.290.536	--	--	107.300.000
Marmarapark	96.600.000	--	--	10.000.000	--	--	106.600.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	532.147.531	409.657	(15.394)	47.982.785	--	--	580.524.579
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi 10. ve 11. Katlar (***)	4.754.218	7.440	--	--	(112.448)	--	4.649.210
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	24.271.000	--	--	5.229.000	--	--	29.500.000
İş Bankası Ankara Merkez Binası	25.500.000	5.252	--	6.084.748	--	--	31.590.000
İş Bankası Antalya Merkez Binası	14.575.000	--	--	2.625.000	--	--	17.200.000
İş Bankası Güneşli Binası	43.000.000	--	--	3.600.000	--	--	46.600.000
Kapadokya Lodge Otel	19.000.000	150.566	--	2.354.434	--	--	21.505.000
Mallmarine Alışveriş Merkezi	9.187.000	--	--	955.650	--	--	10.142.650
Maslak Binası	72.605.000	32.657	--	9.610.943	--	--	82.248.600
Real Hipermarket Binası	79.500.000	--	--	1.500.000	--	--	81.000.000
Ofis Lamartine	41.000.000	3.777	--	3.291.223	--	--	44.295.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	2.093.220	410.690	--	(257.910)	--	--	2.246.000
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	6.797.028	4.272.312	--	--	--	(11.069.340)	--
Kanyon Alışveriş Merkezi	365.000.000	1.995.916	--	23.004.084	--	--	390.000.000
İş Bankası Sirkeci Binası	32.000.000	--	--	5.200.000	--	--	37.200.000
	1.468.029.997	7.297.731	(15.394)	128.470.493	(112.448)	(11.069.340)	1.592.601.039
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller							
İzmir Ege Perla Projesi	42.504.555	35.556.510	--	2.394.275	--	--	80.455.340
İstanbul Finans Merkezi Arsası	107.000.000	4.590.764	--	10.864.236	--	--	122.455.000
Kartal Projesi (*)	26.222.227	19.282.200	--	--	--	--	45.504.427
Kartal Projesi	40.935.500	777.254	--	9.780.736	--	--	51.493.490
Levent Arsası	1.174.655	44.208	--	2.587.637	--	--	3.806.500
Tuzla Karma Proje	104.500.000	61.312.399	--	8.687.601	--	--	174.500.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	120.500.000	107.139.899	--	76.460.101	--	--	304.100.000
Üsküdar Arsası	23.258.500	327.058	--	2.079.442	--	--	25.665.000
Zeytinburnu Arsası (**)	251.898.309	21.066.018	(89.506.013)	--	--	--	183.458.314
	717.993.746	250.096.310	(89.506.013)	112.854.028	--	--	991.438.071
Toplam	2.186.023.743	257.394.041	(89.521.407)	241.324.521	(112.448)	(11.069.340)	2.584.039.110

(*) Şirket, 2014 yılının Aralık ayında İstanbul ili Kartal ilçesinde Manzara Adalar projesine başlamıştır. Proje kapsamında 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla toplam 19 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

(**) Şirket'in 9 Ekim 2013 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında; Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi ("NEF") ile müşterek proje geliştirmek üzere, İstanbul ili Zeytinburnu İlçesi'nde bulunan ve mülkiyeti Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları Anonim Şirketi ile Anadolu Cam Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan toplam 130.025 m2 yüz ölçümlü taşınmazın (eski Topkapı fabrikası) KDV hariç 320.000.000 TL bedel karşılığı % 75'i Şirket adına, %25'i NEF adına olmak üzere müştereken satın alınmasına karar verilmiştir. Ancak 7 Ağustos 2014 tarihinde alınan yönetim kurulu kararıyla Şirket'in mülkiyet payından %25'e karşılık gelen payın NEF'e satışına karar verilmiş, 19 Eylül 2014 tarihinde tapu devir işlemi tamamlanarak Şirket ve NEF'in taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Arsanın gerçeğe uygun değeri 19 Aralık 2014 tarihindeki mevcut durumu yansıtan değer olup, 31 Aralık 2014 tarihine kadar toplam 15.036.607 TL tutarında finansman gideri proje maliyetinde aktifleştirilmiştir. Bu arsanın üzerinde gerçekleştirilecek proje satış amaçlı olduğu için bu gayrimenkul stoklar hesabına sınıflanmıştır.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161.500.000 ABD Doları ve 435.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 125.203.461 TL (31 Aralık 2014: 105.488.187 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 24.203.063 TL'dir (31 Aralık 2014: 20.769.069 TL).

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>			
İzmir Ege Perla (*)	174.215.106	--	--
Çınarlı Bahçe Tuzla konutları (**)	--	4.245.222	4.090.123
	174.215.106	4.245.222	4.090.123
<i>Uzun vadeli stoklar</i>			
<i>Tamamlanmamış konutlar</i>			
Kartal projesi (***)	129.434.792	--	--
Topkapı projesi (****)	215.206.688	--	--
İzmir Ege Perla (*)	--	63.128.870	31.439.900
	344.641.480	63.128.870	31.439.900

(*) Şirket, 2012 yılının üçüncü çeyreğinde İzmir ili Konak ilçesinde toplam 18.392 m²'lik arsa üzerinde İzmir Ege Perla projesine başlamıştır. 2012 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlanılmıştır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla toplam 116 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 143.445.186 TL'dir (31 Aralık 2014: 111.279.222 TL ve 31 Aralık 2013: 92.713.675 TL)

(**) 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 başlanılmıştır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konutların tamamının satışı gerçekleştirilmiştir.

(***) Şirket, 2014 yılının Aralık ayında İstanbul ili Kartal ilçesinde Manzara Adalar projesine başlamıştır. Proje kapsamında 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla toplam 453 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 109.293.653 TL'dir (31 Aralık 2014: 9.578.740 TL).

(****) Şirket, 2015 yılının Mayıs ayında İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde Topkapı İnistanbul projesinin satışlarına başlamıştır. Proje kapsamında 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla imzalanmış sözleşme sayısı 1.558 ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 242.966.853 TL'dir. Şirket, Zeytinburnu arsasının alımı için kullandığı krediler için verilen teminatları Not 14'te açıklanmıştır.

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	--	85.950	269.977	2.329.409	2.685.336
Alımlar	--	--	--	308.700	308.700
Çıkışlar	--	--	237.530	--	237.530
Transfer	4.567.198	--	--	--	4.567.198
Gerçeğe uygun değer farkı	21.731.787	--	--	--	21.731.787
31 Aralık 2015 kapanış bakiyesi	26.298.985	85.950	32.447	2.638.109	29.055.491
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	--	85.950	243.715	1.402.274	1.731.939
Dönem gideri	137.894	--	24.058	361.694	523.646
Çıkışlar	--	--	237.068	--	237.068
31 Aralık 2015 kapanış bakiyesi	137.894	85.950	30.705	1.763.968	2.018.517
1 Ocak 2015 itibarıyla net defter değeri	--	--	26.262	927.135	953.397
31 Aralık 2015 itibarıyla net defter değeri	26.161.091	--	1.742	874.141	27.036.974

	Binalar	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	--	85.950	269.977	2.219.596	2.575.523
Alımlar	--	--	--	109.813	109.813
Çıkışlar	--	--	--	--	--
31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi	--	85.950	269.977	2.329.409	2.685.336
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	--	85.950	206.847	1.054.590	1.347.387
Dönem gideri	--	--	36.868	347.684	384.552
Çıkışlar	--	--	--	--	--
31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi	--	85.950	243.715	1.402.274	1.731.939
1 Ocak 2014 itibarıyla net defter değeri	--	--	63.130	1.165.006	1.228.136
31 Aralık 2014 itibarıyla net defter değeri	--	--	26.262	927.135	953.397

(*) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalemler 26.161.091 TL'lik değer ile halihazırda kullanılmakta olduğu, aynı zamanda şirketin kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. Katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşı'da T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 185 milyon TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (31 Aralık 2014: Bulunmamaktadır).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla kullanılan 10.924.292 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
Maliyet değeri		
1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	1.904.517	1.904.517
Alımlar	456.043	456.043
31 Aralık 2015 kapanış bakiyesi	2.360.560	2.360.560
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2015 açılış bakiyesi	1.759.489	1.759.489
Dönem gideri	182.452	182.452
31 Aralık 2015 kapanış bakiyesi	1.941.941	1.941.941
1 Ocak 2015 itibarıyla net defter değeri	145.028	145.028
31 Aralık 2015 itibarıyla net defter değeri	418.619	418.619
	Bilgisayar Programları	Toplam
Maliyet değeri		
1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	1.742.015	1.742.015
Alımlar	162.502	162.502
31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi	1.904.517	1.904.517
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2014 açılış bakiyesi	1.629.383	1.629.383
Dönem gideri	130.106	130.106
31 Aralık 2014 kapanış bakiyesi	1.759.489	1.759.489
1 Ocak 2014 itibarıyla net defter değeri	112.632	112.632
31 Aralık 2014 itibarıyla net defter değeri	145.028	145.028

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla kullanılan 1.519.866 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

31 Aralık 2015 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 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Borç karşılıkları	53.732	41.096	41.551
	53.732	41.096	41.551

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Alınan teminatlar (*)	264.143.109	180.342.934	165.146.173
	264.143.109	180.342.934	165.146.173

Şirket'in 31 Aralık 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	920.677.358	630.807.732	710.318.855
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**)	19.347.069	18.974.266	18.857.366
D. Diğer verilen TRİ'ler	--	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--
Toplam	940.024.427	649.781.998	729.176.221

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 14.956.958 TL tutarındaki teminat mektupları ile 161.500.000 ABD Doları ile 435.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161.500.000 ABD Doları ve 250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. dereceden ipoteki bulunmaktadır. 161.500.000 ABD Doları tutarındaki ipotek, planlanan finansman teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kredi limiti temin edilmesi karşılığında oluşturulmuştur. Bu çerçevede, Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan 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, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine ikinci dereceden 185.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.

Şirket, Zeytinburnu arsasının alımı için İş Bankası'ndan 4 yıl vadeli toplam 180.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Kredi kullanımı kapsamında teminat olarak söz konusu taşınmaz üzerine İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. Ancak mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine (Timur Gayrimenkul-NEF) ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine 19 Eylül 2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Satış işlemi sonrasında, Şirket'in ve Timur Gayrimenkul'ün (NEF) taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Söz konusu arsa ile ilgili kullanılan 180.000.000 TL kredinin 100.000.000 TL'si geri ödenmiş olup geri kalan kredi anapara tutarı 80.000.000 TL'dir. Bu kapsamda verilen ipoteklerde herhangi bir değişiklik yaşanmamıştır.

(**) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla % 0,69'dır (31 Aralık 2014: %0,84 ve 31 Aralık 2013: %0,96).

31 Aralık 2015 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 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	194.764.874	60.915.270	106.288.144
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	517.139.988	76.892.296	223.500.647
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	2.060.174.946	12.580.450	607.360.641
	2.772.079.808	150.388.016	937.149.432

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kullanılmamış izin karşılıkları	232.898	208.918	169.376
	232.898	208.918	169.376

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kıdem tazminatı karşılığı	973.127	831.795	806.852
	973.127	831.795	806.852

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2015 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 3.828,37 TL (31 Aralık 2014: 3.438,22 TL ve 31 Aralık 2013: 3.254,44 TL) tavanına tabidir.

TMS19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Şirket, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında, kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kazançlar/kayıplar hesabında muhasebeleştirilmektedir. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

31 Aralık 2015 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 2015 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 %6,15 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %10,80 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,38 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2014: yıllık %5 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %8 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,86 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla geçerli olan 3.828.37 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
1 Ocak itibarıyla karşılık	831.795	806.852
Hizmet maliyeti	66.545	82.957
Faiz maliyeti	106.320	79.072
Aktüeryal fark	(31.533)	(137.086)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	973.127	831.795

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

Peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İş avansları (*)	40.838.289	50.912.867	78.347.608
Gelecek aylara ait giderler (**)	2.726.811	1.429.508	1.308.234
	43.565.100	52.342.375	79.655.842

(*) Şirket, portföyünde yer alan İzmir ili Konak ilçesinde gerçekleştirilmekte olan Ege Perla Projesi inşaat işleri için Nida İnşaat - A Yapı Ortak girişimi ile sözleşme imzalamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, sözleşme kapsamında Nida İnşaat - A Yapı Ortak girişimine vermiş olduğu iş avansı 1.189.636 TL'dir (31 Aralık 2014: 33.377.454 TL ve 31 Aralık 2013: 46.759.698 TL). İstanbul Finans Merkezi projesi inşaat işleri için Perspektif Yapı İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'ye 2.676.580TL avans verilmiştir ve ayrıca Topkapı İstanbul projesi inşaat işleri için Sera Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'ye 3.890.833TL avans verilmiştir.

Şirket, Kartal' da gerçekleştirilmekte olan Manzara Adalar Projesi' nin inşaat işleri için Ant Yapı A.Ş. firmasına 17.661.783 TL iş avansı vermiştir. Yine aynı proje için, arsanın eski maliki olan Tecim Yapı Elemanları A.Ş.' ye hasılat paylaşım sözleşmesi kapsamında 13.826.226 TL avans verilmiştir.

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 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in sözleşme kapsamında Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye vermiş olduğu iş avansı 62.421 TL'dir (31 Aralık 2014: 15.578.290 TL ve 31 Aralık 2013: 30.996.991 TL).

(**) Gelecek aylara ait giderlerin 2.726.125 TL'si ilişkili taraflara olan peşin ödenmiş sigorta giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2014: 2.221.512 TL ve 31 Aralık 2013: 1.303.314 TL).

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Devreden KDV	92.522.546	16.365.646	9.675.983
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	14.748	16.252	128.238
	92.537.294	16.381.898	9.804.221
<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ödenecek vergi ve fonlar	8.945.543	1.953.993	1.960.114
Ödenecek SGK kesintileri	144.365	114.174	--
Konutlara ilişkin harç ve tapu gider tahakkukları	--	--	993.229
	9.089.908	2.068.167	2.953.343
<i>Ertelenmiş gelirler- kısa vadeli</i>	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Alınan sipariş avansları (*)	143.445.186	921.805	697.593
Gelecek aylara ait gelirler (***)	15.952.389	734.017	361.574
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	662.670	53.057	53.056
	160.060.245	1.708.879	1.112.223
<i>Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli</i>	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Alınan sipariş avansları (**)	352.500.640	120.857.962	94.584.024
Gelecek yıllara ait gelirler (***)	3.376.201	3.267.486	3.707.335
	355.876.841	124.125.448	98.291.359

(*) Ege Perla Projesi kapsamında satış yaptığı daire sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

(**) Tutarın 242.966.653 TL'si Topkapı Projesi ve 109.293.653 TL' si ise Şirket'in Kartal Manzara Adalar Projesi kapsamında satış yaptığı daire sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır. (Not 11)

(***) Tutarın 3.376.201 TL, Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.'den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedellerinden oluşmaktadır. 15.203.881 TL'lik tutar ise faturası kesilmiş ancak henüz teslim edilmemiş Ege Perla konut bedelleridir.

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)		(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	42,23	315.073.304	42,23	287.366.592	42,23	266.080.192
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	53.028.605	7,11	48.365.504	7,11	44.782.874
Diğer	50,66	377.898.091	50,66	344.667.904	50,66	319.136.934
Tarihi değerle sermaye	100	746.000.000	100	680.400.000	100	630.000.000

23 Mart 2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket'in sermayesinin 2014 yılı kârından karşılanmak üzere toplam 65.600.000 TL tutarında artırılarak 746.000.000 TL'ye çıkartılmasına karar verilmiştir. İlgili sermaye artırımı kararı, 2 Haziran 2015 tarihinde SPK tarafından onaylanarak İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

Şirket'in sermayesi 746.000.000 TL'dir (31 Aralık 2014: 680.400.000 ve 31 Aralık 2013: 630.000.000 TL). Hisselerin nama yazılı 1.065.714 TL (31 Aralık 2014: 972.000 TL ve 31 Aralık 2013: 900.000 TL) tutarı A grubu ve 744.934.286 TL (31 Aralık 2014: 679.428.000 TL ve 31 Aralık 2013: 629.100.000 TL) tutarı 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.

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 240.146.090 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

Hisse senedi ihraç primleri

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halk arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır (31 Aralık 2014: 423.981 TL ve 31 Aralık 2013: 423.981 TL).

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Yasal yedekler	28.240.772	24.677.855	19.712.142
	28.240.772	24.677.855	19.712.142

Türk Ticaret Kanununa göre yasal yedek akçeler; birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler Şirket sermayesinin %20'sine ulaşmaya 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 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Geçmiş yıl kârları	1.197.948.571	986.306.395	825.272.646
	1.197.948.571	986.306.395	825.272.646

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Kâr dağıtımı

Şirket'in 23 Mart 2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında; 47.628.000 TL'sinin olağanüstü yedeklerden karşılanmak suretiyle nakit kâr payı şeklinde pay sahiplerine dağıtılması taahhüt edilmiş ve BIST'de işlem görmeyen payların temettü bedeli 25 Mart 2015 tarihinde BIST'de işlem gören payların temettü bedeli ise 27 Mart 2015 tarihinde ödenmiştir.

Şirket'in 23 Mart 2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2014 yılı kârı aşağıda belirtildiği şekilde dağıtılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5	3.562.917
Ortaklara kâr payı	--
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2)	--
3. Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	65.600.000
Geçmiş yıllar kârlarına aktarılan	17.608.850
Raporlanan (Not 2.2.1)	86.771.767

18. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Kira gelirleri	125.203.461	105.488.187
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	69.500.000	93.669.391
Üst hakkı gelirleri	13.496.328	10.871.897
Konut satış gelirleri	4.731.900	13.184.050
Aidat ve hizmet gelirleri	908.962	888.125
Diğer gelirler	92.353	114.917
Toplam gayrimenkul gelirleri	213.933.004	224.216.567
Banka mevduatı faiz gelirleri	3.577.398	4.748.794
Menkul kıymet alım-satım kârı	3.217.639	3.247.061
Devlet tahvili ve hazine bonosu, özel kesim tahvil ve bono faiz gelirleri	1.245.795	1.841.523
Ters repo faiz gelirleri	38.263	24.585
Toplam borçlanma araçları gelirleri	8.079.095	9.861.963
Toplam hasılat	222.012.099	234.078.530

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	(33.538.681)	(89.506.013)
İşletme giderleri	(14.803.023)	(13.401.834)
Vergi resim ve harç giderleri	(5.959.029)	(4.522.236)
Konut satış maliyetleri	(4.349.735)	(9.060.987)
Sigorta giderleri	(2.065.056)	(1.973.837)
Diğer	(1.375.954)	(871.162)
(62.091.478)	(119.336.069)	

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

19. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Genel yönetim giderleri		
Personel ücret ve giderleri	7.734.162	7.266.917
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	5.441.325	5.109.241
Vergi, resim ve harç giderleri	1.092.984	1.344.162
Amortisman giderleri ve itfa payları	706.098	514.658
Diğer	220.565	381.849
	15.195.134	14.616.827
	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Pazarlama satış dağıtım giderleri		
Reklam ve tanıtım giderleri	18.863.415	3.152.464
Danışmanlık giderleri	1.005.897	168.106
Satış ofisi giderleri	452.850	75.680
Diğer	979.590	163.710
	21.301.752	3.559.960

20. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Personel ücret ve giderleri		
Genel yönetim giderleri	7.734.162	7.266.917
	7.734.162	7.266.917
	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Amortisman giderleri ve itfa payları		
Genel yönetim giderleri	706.098	514.658
	706.098	514.658

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

21. Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	442.016.857	241.582.431
Kur farkı geliri	42.514.729	25.514.596
Diğer gelirler	1.465.215	547.648
	485.996.801	267.644.675

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kur farkı gideri	(17.210.075)	(30.751.383)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışı	--	(257.910)
	(17.210.075)	(31.009.293)

22. Finansman gelirleri/giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Finansman giderleri		
Kur farkı gideri	(38.039.781)	(2.356.705)
Kredi faiz giderleri	(1.710.293)	(1.951.042)
Diğer faiz giderleri	(9.331)	(1.029.813)
Türev işlem zararı	--	(258.721)
	(39.759.405)	(5.596.281)

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Finansman gelirleri		
Temettü gelirleri	500.000	--
Türev işlem kârı	2.989.650	--
	3.489.650	--

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. Pay başına kazanç

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Dönem başındaki hisse senedi adedi	68.040.000.000	630.000.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler	6.560.000.000	5.040.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	74.600.000.000	68.040.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi ^(*)	74.600.000.000	74.600.000.000
Net dönem kârı	555.932.867	328.433.093
Pay başına kazanç	0,0075	0,0044
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0075	0,0044

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

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0.01 tam TL nominal değerinde 74.600.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

24. İlişkili taraf açıklamaları

Şirket'in ilişkili tarafları İş Bankası ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar genellikle satış işlemlerinden kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Alacaklar doğası gereği teminatsızdır ve faiz işletilmemektedir.

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle alım işlemlerinden doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Vadesiz mevduat	1.445.587	12.581	693.059
Vadeli mevduat	92.200.051	68.741.576	74.024.676
Ters repo işlemlerinden alacaklar	8.309	14.778	18.886
	93.653.947	68.768.935	74.736.621

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla İş Bankası'ndan 14.956.957 TL (31 Aralık 2014: 6.305.382 TL, 31 Aralık 2013: 377.205 TL ve 54.000.000 ABD Doları) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 161.500.000 ABD Doları ve 435.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır.

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi, İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

31 Aralık 2015				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	415	2.726.125	1.292.465	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	28.142
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	--	44.811
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	49.345	--	45.638	59.330
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	--	9.389
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	--	3.634
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	32.237	--	54.005	10.055
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	2.862	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	44.291	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	36.701
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	--	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	510.873	--	1.069.954	228.595
Paşabahçe Cam San. ve Tic. A.Ş.	--	--	--	67.621
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	--	--	--	2.126
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	--	22.049
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	--	4.963
Şişecam Enerji A.Ş.	12.003	--	7.424	1.398
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	2.585
T İş Bankası A.Ş.	22.188	--	--	--
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	48.827	--	--	37.531
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	163.217	--	--	103.740
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	391	--
Diğer	--	--	179.017	--
	839.105	2.726.125	2.696.047	662.670

31 Aralık 2015		
Finansal borçlanmalar		
	Kısa vadeli	Uzun vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler		
T. İş Bankası A.Ş.	107.653.358	375.591.597
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	1.705.595	40.087.872

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2015		
Finansal kiralama borçları		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	11.360.254	10.126.764

31 Aralık 2014				
	Ticari Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	48	1.429.508	760.730	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	--	33.388
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	--	47.857
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	3.525	--	38.980	47.966
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	--	10.241
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	--	3.880
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	928.563	--	146.595	10.739
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	2.360	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	65.771	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	32.431
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	792.004	--	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	--	--	1.554.531	288.145
Paşabahçe Cam San. ve Tic. A.Ş.	407	--	--	64.297
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	--	--	--	2.270
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	8.433	26.002
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	--	5.300
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	2.761
T İş Bankası A.Ş.	7.005	--	--	4.452
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	36.659	--	--	39.042
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	--	115.246
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	304	--
Diğer	--	--	139.888	--
	976.207	2.221.512	2.717.592	734.017

31 Aralık 2014		
Finansal borçlanmalar		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	57.154.238	215.116.120

<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	1.946.891	19.407.020

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket, İş Bankası ile faiz opsiyon türev işlemi gerçekleştirmiş olup Şirket'in finansal tablolarında 14.811 TL (31 Aralık 2014: 41.674 TL ve 31 Aralık 2013: 300.392 TL) değerinde türev işlem reeskontu ve kâr veya zarar tablosunda 2.989.650 TL tutarında türev işlem kârı (31 Aralık 2014: 258.721 TL tutarında türev işlem zararı) bulunmaktadır.

Ayrıca Şirket, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren dönemde yıl içinde iade edilen 54.000.000 ABD Doları tutarındaki teminat mektubu için İş Bankası'na 210.000 ABD Doları+BSMV komisyon ödemesi yapmıştır (31 Aralık 2014: 210.000 ABD Doları).

	31 Aralık 2013			
	Ticari alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari borçlar	Ertelenmiş Gelirler
	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
T. İş Bankası A.Ş.	--	--	5	4.779
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	--	3.434
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

31 Aralık 2015 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 2015				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.266.427	--	--	--	--
Anadolu Cam Sanayi A.Ş.	--	--	2.007.254	42.769	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	192.890	--	3.890.118	62.794	--
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	77.926	--	95.369	--	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	699.020	13.370	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	14.838	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	411.274	5.091	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.899.893	--	2.463.216	14.091	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	223.379	--	14.388	--	81.260
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	43.071	--	97.105
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	302.390	4.254.532	44.665	3.741
Paşabahçe Cam San. ve Tic. A.Ş.	--	--	4.648.234	86.838	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	552	--	679.724	2.979	5.740
Soda Sanayi A.Ş.	--	--	1.722.701	33.351	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	334.150	--	66.624
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	481.836	6.954	--
Şişecam Enerji A.Ş.	82.624	--	40.844	311	--
Şişecam Sigorta Hizmetleri A.Ş.	--	--	251.027	3.623	--
T. Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	8.444.909	149.826	--
Trakya Cam Sanayi A.Ş.	--	--	2.714.320	51.553	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	3.615.661	25.447.833	4.452	12.076
	4.743.691	3.918.051	58.658.658	522.667	266.546

(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta Anonim Şirketi ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim Anonim Şirketi'nden alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.

31 Aralık 2015 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 2014				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.180.518	--	--	89.001	--
Anadolu Cam	--	--	2.058.972	40.641	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	179.078	--	3.526.715	49.793	--
Avea İletişim Hizmetleri A.Ş.	53.505	--	64.262	--	--
Camiş Maden	--	--	603.180	12.465	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	6.160	780	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	374.641	4.723	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.992.639	--	2.352.848	13.072	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	11.174	--	11.127	--	76.420
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	33.943	--	146.769
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	4.020.024	39.477	7.329
Paşabahçe Cam	--	--	3.792.471	78.266	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.468	--	628.642	2.763	2.971
Soda Sanayi	46.104	--	1.530.284	31.650	--
Softtech yazılım teknolojileri	--	--	--	--	124.437
Şişecam Dış Ticaret A.Ş.	--	--	415.272	6.451	--
Şişecam Sigorta	--	--	226.483	5.247	--
T. Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	7.266.321	138.397	--
Trakya Cam	--	--	2.299.429	47.524	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	4.773.371	19.881.989	6.263	13.590
	4.464.486	4.779.531	49.087.383	518.455	371.516

(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.'den alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 100.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY41617 ISIN kodlu tahvilin 16.119.461 TL tutarındaki kısmı ve 100.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY71614 ISIN kodlu tahvilin 17.037.028 TL tutarındaki kısmı ilişkili taraflarda bulunmakta olup kısıtları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak-31 Aralık 2015	
	TRSISGY41617	TRSISGY71614
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	6.549.496	8.230.294
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	3.274.748	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.615.679	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	2.152.271	5.370.267
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	30.264	105.965
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.431.415	3.250.966
T. İş Bankası A.Ş.	65.588	79.536
	16.119.461	17.037.028

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Aralık 2014	
	TRISISGY41617	TRISISGY71614
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	6.530.232	8.206.394
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.607.986	--
Milli Reasürans T.A.Ş.	1.632.558	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	1.221.852	635.996
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.176.447	995.025
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	646.863	2.564.498
T. İş Bankası A.Ş.	65.395	79.305
	13.881.333	12.481.218

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 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	3.668.954	3.288.174
Kıdem tazminatı karşılığı	439.951	363.633
	4.108.905	3.651.807

25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

a) Sermaye risk yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki amacı; grubun gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Şirket'in sermaye ve fonlama yapısı sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir.

b) Finansal risk faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akışı faiz oranı riski ve fiyat riski) kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak öncelikle finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türevsel olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar							
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar	Türev araçlar	Diğer (***)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31 Aralık 2015								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	839.105	20.981.670	--	3.814.131	93.645.638	--	14.811	30.262.487
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	907.471	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	839.105	20.981.670	--	3.814.131	93.645.638	--	14.811	30.262.487
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	807.167	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	755.147	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(755.147)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--

(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

31 Aralık 2015 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 2014								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	976.207	46.041.014	--	5.191	68.754.157	15.126.664	41.674	55.155.120
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	749.404	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	976.207	45.640.456	--	5.191	68.754.157	15.126.664	41.674	55.155.120
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	400.558	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	719.857	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(719.857)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--

(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

31 Aralık 2015 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 2013								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	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.

(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

Alacaklar			
31 Aralık 2015	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	448.448	--	448.448
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	161.140	--	161.140
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	183.213	--	183.213
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	14.366	--	14.366
Toplam vadesi geçen alacaklar	807.167	--	807.167
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	807.167	--	807.167

Alacaklar			
31 Aralık 2014	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	279.408	--	279.408
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	93.984	--	93.984
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	27.166	--	27.166
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	--	--	--
Toplam vadesi geçen alacaklar	400.558	--	400.558
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	400.558	--	400.558

Alacaklar			
31 Aralık 2013	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	271.227	-	271.227
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	74.878	-	74.878
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	6.984	-	6.984
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	5.850	-	5.850
Toplam vadesi geçen alacaklar	358.939	-	358.939
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	358.939	-	358.939

Raporlama dönemi sonu itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacaklardan karşılık ayrılmamış olanlara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklar için alınan teminatlar

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Teminat mektupları	730.099	730.099	359.661	359.661	322.958	322.958
Blokaj mektupları	--	--	--	--	718	718
Nakit depozitolar	77.068	77.068	40.897	40.897	35.263	35.263
	807.167	807.167	400.558	400.558	358.939	358.939

31 Aralık 2015 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 2015						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	689.103.115	858.864.084	--	347.593.360	366.369.248	144.901.476
Ticari borçlar	60.226.775	60.226.775	60.226.775	--	--	--
Diğer borçlar	37.462.069	37.462.069	--	1.472.069	35.990.000	--
Toplam yükümlülük	786.791.959	956.552.928	60.226.775	349.065.429	402.359.248	144.901.476
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev finansal yükümlülükler						
Türev nakit girişleri	14.811	14.811	--	--	--	14.811
Türev nakit çıkışları	(155.633)	(155.633)	--	--	--	(155.633)
31 Aralık 2014						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	477.526.885	495.874.501	25.128.428	89.752.119	375.439.187	5.554.767
Ticari borçlar	5.391.798	5.391.798	5.391.798	--	--	--
Diğer borçlar	36.473.232	36.473.232	--	483.232	35.990.000	--
Toplam yükümlülük	519.391.915	537.739.531	30.520.226	90.235.351	411.429.187	5.554.767
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev finansal yükümlülükler						
Türev nakit girişleri	41.674	42.627	--	--	--	42.627
Türev nakit çıkışları	(155.633)	(155.633)	--	--	--	(155.633)

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2013

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	350.572.921	426.483.441	1.042.678	140.367.936	261.100.524	23.972.303
Ticari borçlar	22.306.537	22.306.537	22.306.537	-	-	-
Diğer borçlar	36.433.458	36.433.458	-	443.458	35.990.000	-
Toplam yükümlülük	409.312.916	485.223.436	23.349.215	140.811.394	297.090.524	23.972.303

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev finansal yükümlülükler						
Türev nakit girişleri	300.392	300.392	-	-	-	300.392
Türev nakit çıkışları	(155.633)	(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 2015, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro	GBP
31 Aralık 2015	2,9076	3,1776	4,3007
31 Aralık 2014	2,3189	2,8207	3,5961
31 Aralık 2013	2,1343	2,9365	3,5114

31 Aralık 2015 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 2015				
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	80.206.386	27.582.540	1.149	870
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	80.206.386	27.582.540	1.149	870
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	80.206.386	27.582.540	1.149	870
10. Ticari Borçlar	609.924	209.769	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	35.763.790	9.648.485	2.426.314	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	761.003	152.443	100.000	--
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	37.134.717	10.010.697	2.526.314	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	210.409.782	61.764.707	9.700.000	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	145.471.432	48.870.282	1.062.500	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	355.881.214	110.634.989	10.762.500	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	393.015.931	120.645.686	13.288.814	--
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	(312.809.545)	(93.063.146)	(13.287.665)	870
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(166.577.110)	(44.040.421)	(12.125.165)	870
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2014				
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	23.568.473	9.741.165	346.937	300
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	40.341.259	17.396.723	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	63.909.732	27.137.888	346.937	300
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	3.916.230	1.688.831	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	3.916.230	1.688.831	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	67.825.962	28.826.719	346.937	300
10. Ticari Borçlar	753.619	320.352	3.813	--
11. Finansal Yükümlülükler	7.893.331	452.362	2.426.472	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	657.762	162.013	100.000	--
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	9.304.712	934.727	2.530.285	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	144.297.695	47.477.988	12.125.000	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	114.558.274	47.987.930	1.162.500	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	258.855.969	95.465.918	13.287.500	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	268.160.681	96.400.645	15.817.785	--
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık/Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(200.334.719)	(67.573.926)	(15.470.848)	--
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(129.376.172)	(38.509.537)	(14.208.348)	--
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2013			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	50.626.824	19.858.024	2.807.371
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	57.642.174	27.057.919	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	108.268.998	46.915.943	2.807.371
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	22.730.611	10.756.772	--
8. DURAN VARLIKLAR	22.730.611	10.756.772	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	130.999.609	57.672.715	2.807.371
10. Ticari Borçlar	836.428	384.188	5.604
11. Finansal Yükümlülükler	114.316.008	50.224.895	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	50.738.143	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	98.930.927	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	(134.013.194)	(41.258.213)	(15.535.733)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(120.663.525)	(37.035.012)	(14.173.233)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

31 Aralık 2015 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 2015		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(12.805.193)	12.805.193
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(12.805.193)	12.805.193
Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık/yükümlülüğü	(3.852.892)	3.852.892
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.852.892)	3.852.892
31 Aralık 2014		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(8.929.976)	8.929.976
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(8.929.976)	8.929.976
Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık/yükümlülüğü	(4.007.749)	4.007.749
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(4.007.749)	4.007.749
31 Aralık 2013		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
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
Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:		
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 2015 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 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kâr/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri bulunmamaktadır. 31 Aralık 2014 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 2014 tarihi itibarıyla 122.923 TL azalış veya 125.416 TL artış oluşmaktadır (31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalış olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla borçlanma senetlerinin rayiç değerinde ve dolayısıyla net dönem kârı/zararında 33.517 TL azalış veya 34.226 TL artış oluşmaktadır).

Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalış olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem kârı/zararında 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla azalış veya artış oluşmamaktadır. (31 Aralık 2014: azalış veya artış oluşmamaktadır).

Faiz Pozisyonu Tablosu				
		31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Sabit Faizli Finansal Araçlar				
	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr/ Zarara Yansıtılan Varlıklar	--	15.126.664	4.235.850
Finansal	Bankalardaki vadeli mevduat	92.200.051	68.741.576	74.024.676
Varlıklar	Ters repo sözleşmelerinden alacaklar	8.309	14.778	18.886
Finansal	Yükümlülükler	258.558.400	120.079.333	180.119.001
Değişken Faizli Finansal Araçlar				
Finansal	Yükümlülükler	452.031.734	357.447.551	170.453.920

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in hisse senedi bulunmamasından dolayı hisse senedi fiyat riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Yoktur ve 31 Aralık 2013: 98.376 TL).

26. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Şirket'in değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. 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.

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2015	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	93.645.638	30.262.487	--	--	123.908.125	5
Finansal yatırımlar	--	--	--	--	--	6
Ticari alacaklar	--	--	20.981.670	--	20.981.670	8
İlişkili taraflardan alacaklar	--	--	839.105	--	839.105	24
Diğer finansal varlıklar	--	--	3.814.131	--	3.814.131	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	--	--	--	504.731.973	504.731.973	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	--	205.858.160	205.858.160	24
Ticari borçlar	--	--	--	57.530.728	57.530.728	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	--	2.696.047	2.696.047	24
Diğer borçlar	--	--	--	37.462.069	37.462.069	9
<u>31 Aralık 2014</u>						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	68.754.157	55.155.120	--	--	123.909.277	5
Finansal yatırımlar	--	15.126.664	--	--	15.126.664	6
Ticari alacaklar	--	--	38.639.104	--	38.639.104	8
İlişkili taraflardan alacaklar	--	--	976.207	--	976.207	24
Diğer finansal varlıklar	--	--	5.191	--	5.191	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	--	--	--	262.410.765	262.410.765	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	--	215.116.120	215.116.120	24
Ticari borçlar	--	--	--	2.674.206	2.674.206	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	--	2.717.592	2.717.592	24
Diğer borçlar	--	--	--	36.473.232	36.473.232	9
<u>31 Aralık 2013</u>						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	74.717.735	26.325.388	--	--	101.043.123	5
Finansal yatırımlar	--	4.235.850	--	--	4.235.850	6
Ticari alacaklar	--	--	34.178.107	--	34.178.107	8
İlişkili taraflardan alacaklar	--	--	11.678	--	11.678	24
Diğer finansal varlıklar	--	--	10.814	--	10.814	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	--	--	--	107.064.058	107.064.058	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	--	243.508.863	243.508.863	24
Ticari borçlar	--	--	--	15.099.077	15.099.077	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	--	7.207.460	7.207.460	24
Diğer borçlar	--	--	--	36.380.402	36.380.402	9

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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 direk 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 varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Raporlama dönemi sonu itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi

Finansal varlıklar	31 Aralık 2015	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.291.628.689	--	3.291.628.689	--
Maddi duran varlıklar	27.036.974	--	27.036.974	--
Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)	--	--	--	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	29.627.903	29.627.903	--	--
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	14.811	--	14.811	--
	3.348.308.377	29.627.903	3.318.680.474	--
Finansal varlıklar	31 Aralık 2014	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.584.039.110	--	2.584.039.110	--
Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)	--	--	--	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	70.267.006	70.267.006	--	--
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	41.674	--	41.674	--
	2.654.347.790	70.267.006	2.584.080.784	-
Finansal varlıklar	31 Aralık 2013	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.186.023.743	--	2.186.023.743	--
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	--
	2.216.862.461	30.538.326	2.186.324.135	--

(*) Finansal yatırımlar devlet tahvilleri özel sektör tahvil ve bonoları hisse senetlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

27. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, 20 Ocak 2016 tarihinde yapılan toplantısında; mülkiyeti Alarko Ağır Makina Sanayi Anonim Şirketine ait; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, Kanlımandıra Mevkii, tapunun 17 pafta, 6408 parselde kayıtlı 62.655 m2 yüz ölçümlü parsel ve üzerinde yer alan taşınmazın proje geliştirmek üzere KDV hariç 143.500.000 TL bedel üzerinden satın alınmasına ve bedelin tapu devir tarihinde ödenmesine karar vermiştir. Bu taşınmazın finansmanında kullanılmak üzere; Türkiye İş Bankası A.Ş.'den 5 yıl vadeli toplam 150.000.000 TL tutarında kredi kullanılmasına ve kredi kullanımı kapsamında teminat olarak söz konusu taşınmaz üzerinde T. İş Bankası A.Ş. lehine I. dereceden ipotek tesis edilmesine karar vermiştir.

Şirket 8 Ocak 2016 tarihi itibarıyla yurt içinde, halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle tertipler halinde 400.000.000 TL ihraç tavanı kapsamında maksimum 1.200 güne kadar vadeli borçlanma aracı ihraç edilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuştur.

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	123.908.125	139.035.941
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	3.810.485.275	2.651.413.202
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	500.000	500.000
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		190.307.179	117.993.739
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3/(k)	4.125.200.579	2.908.942.882
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	710.590.133	477.526.884
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	53.732	41.097
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	--	--
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	2.790.634.851	2.260.566.664
	Diğer kaynaklar		623.921.863	170.808.237
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(k)	4.125.200.579	2.908.942.882
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	93.645.638	68.754.157
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	34.478.919	29.471.500
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24/(d)	450.000	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	50.000	500.000
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	34.304.026	25.279.648
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	--	--
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	--	--

31 Aralık 2015 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	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)	%92	%91	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	%3	%5	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	%0	%0	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	%1	%1	Azami %20
6 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%27	%22	Azami %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22/(e)	%2	%2	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(I)	%0	%0	Azami %10

İLETİŞİM

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11
Levent 34330 İstanbul
Tel: (212) 325 23 50
Faks: (212) 325 23 80
E-posta: info@isgyo.com.tr

