





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

İçindekiler

Sunuş

- 2 Kısaca İş GYO
- 3 Vizyon
- 3 Misyon
- 3 Hedefler
- 4 Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 6 Olağan Genel Kurul Gündemi
- 7 Genel Kurul Toplantısı ve Katılım
- 10 Başlıca Finansal Göstergeler
- 12 Hedefler - Başarılar
- 14 Hisse Senedi Performansı
- 16 İş GYO'nun Tarihinden Satırbaşları
- 20 Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı
- 22 Genel Müdür'ün Mesajı
- 24 Yönetim Kurulu
- 30 Üst Yönetim

- 32 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları
- 35 Danışmanlık, Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar
- 38 2016 Yılında Gayrimenkul Sektörü
- 42 2016 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri
- 46 Yatırımcı İlişkileri Bölümü Faaliyetleri
- 48 Denetim Grubu Faaliyetleri
- 49 Risk Yönetimi
- 50 İnsan Kaynakları
- 52 İnsan Kaynakları
- 53 Kurumsal Sosyal Sorumluluk
- 54 Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar
- 55 Yıl İçerisinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri
- 56 Portföy Bilgileri
- 96 Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin

Kurumsal Yönetim

- 96 Bağımsız Denetçi Raporu
- 97 Kâr Dağıtım Politikası
- 98 Kâr Dağıtım Tablosu
- 99 Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Finansal Bilgiler

- 115 31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu

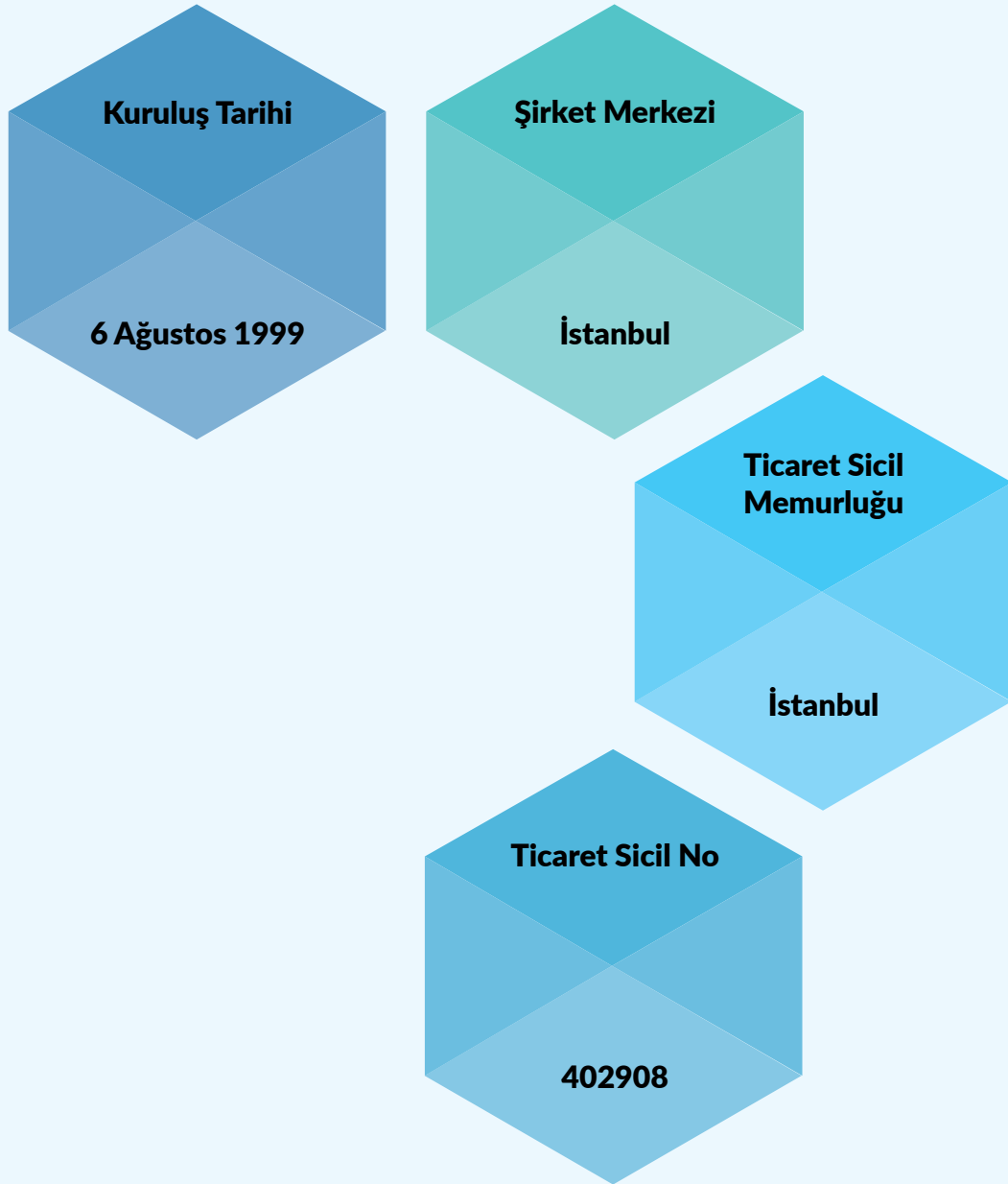
Dengeli bir proje karmasıyla sürdürülebilir büyüme ve tüm paydaşlara artan oranda katma değer

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

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



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



Kısaca İş GYO

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

İş GYO, üyesi olduğu İş Bankası Grubu'nun köklü kurumsal ilkeleri ve mali gücüyle desteklediği piyasa itibarını, sektörel deneyimi ve vizyonu ile birleştirerek seçkin projeler

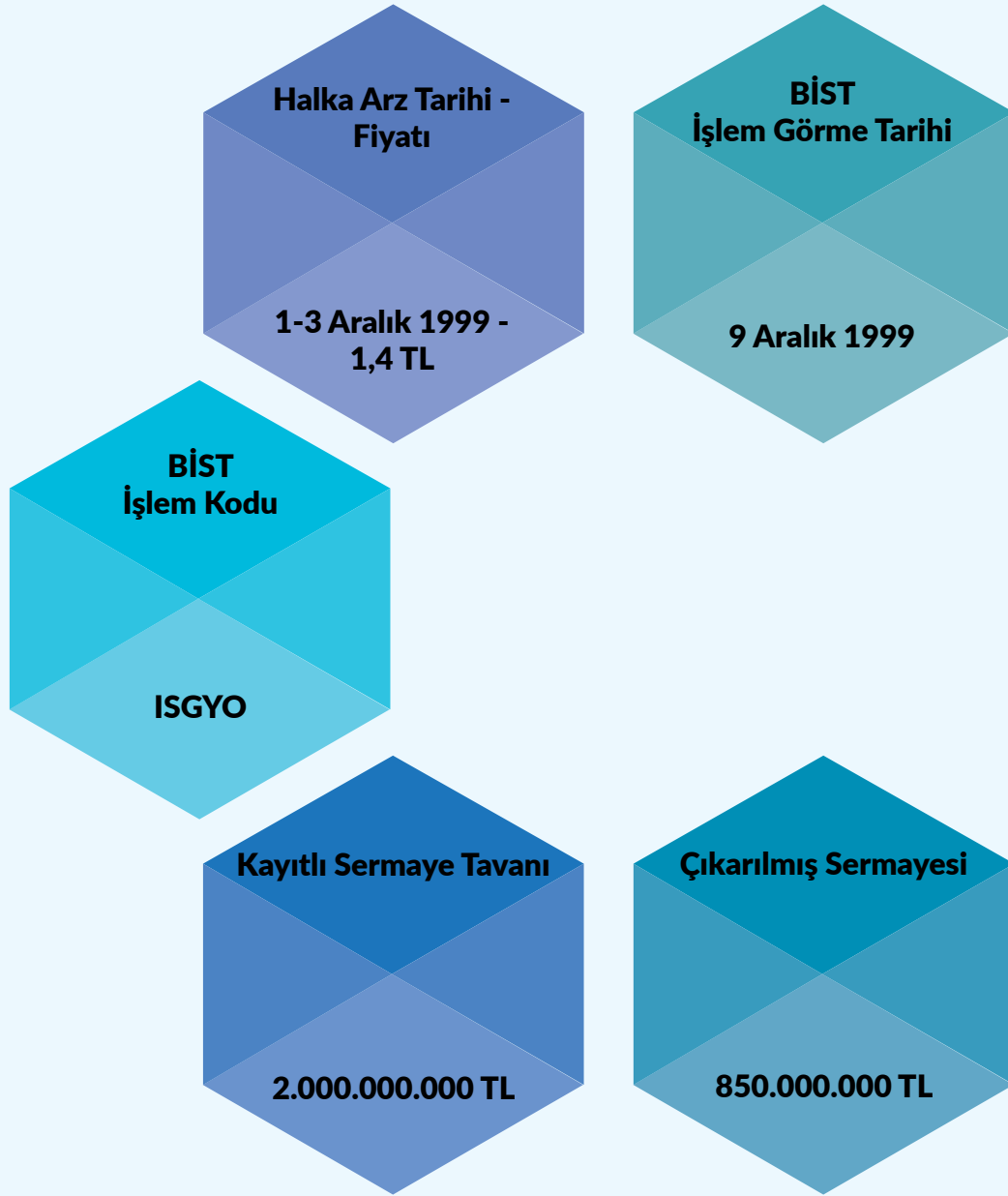
geliştirmekte; kuruluşundan bu yana sağlıklı büyüme trendini korumaktadır.

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

Güçlü özkaynakları, fonlama imkanları ve nitelikli portföyünden sağladığı düzenli kira gelirlerinden elde ettiği sürdürülebilir kaynaklarıyla yeni

yatırımlarını hayata geçiren İş GYO, sektördeki konumunu daha ileri taşıma kararlılığıyla emin adımlar atmaktadır.

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



Vizyon

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

Misyon

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

Hedefler

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

Sektördeki öncü ve lider konumunu koruyup güçlendirmek.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı



Güçlü sermaye

İş GYO'nun ödenmiş sermayesi 2016 yılında 746 milyon TL'den 850 milyon TL'ye yükselmiştir.

Sermaye Yapısı

İş GYO'nun 850.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %44,08'i Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye aittir. Şirket'in yönetim kontrolüne sahip ortağı Türkiye İş Bankası A.Ş. olup, yönetim kontrolüne sahip Ortağın sermaye yapısında %5'ten yüksek paya sahip gerçek kişi pay sahibi bulunmamaktadır.

Şirket çıkarılmış sermayesinin her biri 1 TL itibari değerinde 850.000.000 adet paydan oluşmakta olup, payların 1.214.285,68 TL'lik bölümü A Grubu, 848.785.714,32 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.

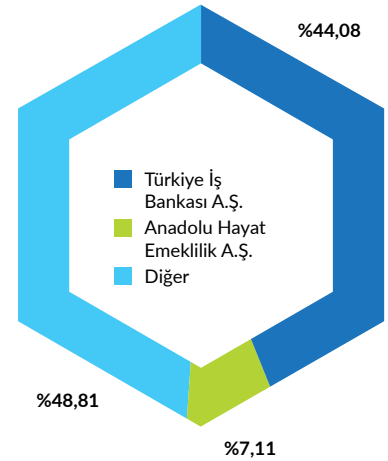
Yönetim Kurulu'nun 4 Nisan 2016 tarihli kararı doğrultusunda, Şirket çıkarılmış sermayesinin, 2.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak ve 2015 yılı kâr payından karşılanmak üzere 104.000.000 TL artırılarak 850.000.000 TL'ye yükseltilmesi kapsamında ihraç edilen paylar Kurul kaydına alınmış ve ihraç edilen paylara ilişkin hak kullanım süreci 11.05.2016 tarihinde tamamlanmıştır. Gerçekleşen sermaye artırımla beraber, Ana Sözleşmemizin, sermaye artırımlı sonrası çıkarılmış sermayeyi gösteren "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7. maddesinin yeni şekli Sermaye Piyasası Kurulu

tarafından onaylanmıştır. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 18.05.2016 tarihinde tescil edilen yeni sermaye, 25.05.2016 tarihinde 9082 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirketin SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2012-2016 yılları (5 yıl) için geçerli olup, 2016 yılı sonunda sona ermektedir. İlgili Tebliğ ve Şirket Ana Sözleşmesi uyarınca; Yönetim Kurulu'nun 2016 yılından sonra sermaye artırımları kararı alabilmesi için; Genel Kurul'dan yeni bir süre için yetki alması gerekmektedir. Bu kapsamda; Şirket 2.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı izin süresinin 2017-2021 yılları arasında geçerli olmak üzere 5 yıl süre ile uzatılması ve Ana Sözleşmenin "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7. maddesinin bu kapsamda tadil edilmesi hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuş ve başvuru Kurul'un 27.12.2016 tarihli yazısı ile onaylanmıştır. Şirket, SPK onayının ardından T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na başvuru yapmış olup, Bakanlıktan 24.01.2017 tarihinde izin alınmıştır. Konu 2016 yılına ilişkin yapılacak olan Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulacaktır.

Ortaklık Yapısı

Sermaye ve Ortaklık Yapısı	TL	Pay (%)
Türkiye İş Bankası A.Ş.	374.659.401	44,08
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	60.421.337	7,11
Diğer	414.919.262	48,81
Toplam	850.000.000	100,00



Dönem içerisinde bedelli sermaye artırımını yapılmamıştır.

Mevcut sermaye piyasası mevzuatı ve TTK kapsamında Şirketler, kendi paylarını iktisap edebilmektedir. İş GYO, 2016 faaliyet yılı içerisinde kendi paylarını iktisap etmeye ilişkin herhangi bir geri alım programı açıklamamış ve geri alım işlemi gerçekleştirmemiştir.

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

Ortaklık Yapısı

Yıl içerisinde ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır.

MKK'nın 31.12.2016 tarihli raporuna göre, Şirket'in fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 402,4 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %47'dir. Fiili dolaşımdaki paylar içindeki yabancı yatırımcı oranı Şirket sermayesinin yaklaşık %17'sine karşılık gelmektedir.

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 tarihinde 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; kompleksin tamamındaki gayrimenkullerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralama ve satışlara aracılık etmektir.

Fiili dolaşım

2016 yıl sonu itibarıyla, İş GYO'nun fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 402,4 milyon TL olup, söz konusu payların sermayeye oranı %47'dir.

Olağan Genel Kurul Gündemi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 23 Mart 2017 Tarihinde Yapılacak Olan 2016 Yılı Olağan Genel Kurul Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. 2016 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi ile Denetçi Raporunun okunması,
3. 2016 yılına ilişkin finansal tabloların okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
4. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2016 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi,
5. 2016 yılı faaliyet kârının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
6. Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan alınan izinler çerçevesinde, Şirketimizin 2.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı ile ilgili olarak Yönetim Kurulu'na 2017-2021 yılları için yetki verilmesi ve bu kapsamda Şirket Ana Sözleşmesinin "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7. maddesinde yapılan değişikliklerin onaylanması,
7. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi ve görev sürelerinin tespiti,
8. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin tespiti,
9. Denetçinin seçilmesi,
10. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi,
11. 2016 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2017 yılında yapılacak bağışlara ilişkin sınırın belirlenmesi,
12. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 no.lu ilkesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
13. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Tebliği'nin 37. maddesi uyarınca pay sahiplerine bilgi verilmesi,
14. Dilek ve öneriler.

Genel Kurul Toplantısı ve Katılım

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.



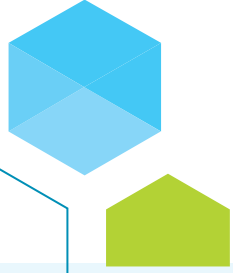
Yaşamaya Baştan Başlamaya Davet

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





Başlıca Finansal Göstergeler



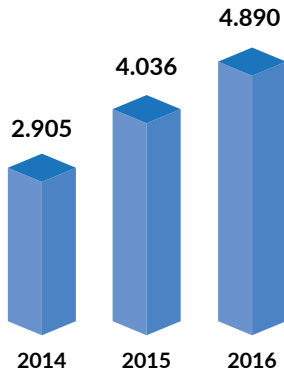
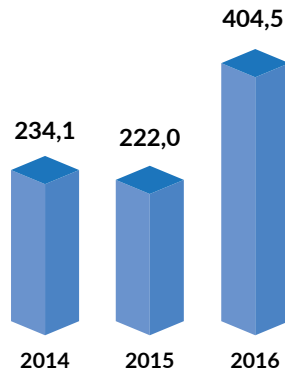
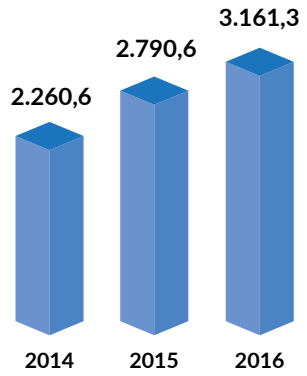
Yüksek satış gelirleri

2016 yılında satış gelirleri, Ege Perla projesi teslimleri ve Sirkeci Binası satışı nedeniyle 2015 yılına göre %82 oranında artış göstermiştir.

Bilanço Kalemleri (milyon TL)	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Dönen Varlıklar	251,6	459,9	323,0
Duran Varlıklar	2.657,3	3.665,3	4.564,1
Aktif Toplamı	2.908,9	4.125,2	4.887,0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	67,1	556,0	188,5
Uzun Vadeli Yükümlülükler	581,3	778,6	1.537,2
Özkaynaklar	2.260,6	2.790,6	3.161,3
Net Dönem Kârı	328,4	555,9	420,5

Finansal Göstergeler (milyon TL)	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Hasılat	234,1	222,0	404,5
Satışların Maliyeti	119,3	62,1	209,7
Brüt Kâr/Zarar	114,7	159,9	194,8
Aktif Kârlılığı	%11,3	%13,5	%8,6
Özkaynak Kârlılığı	%14,5	%19,9	%13,3

Mali Yapı (milyon TL)	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Yabancı Kaynaklar	648,4	1.334,6	1.725,7
Özkaynaklar	2.260,6	2.790,6	3.161,3
Finansal Borçlar	477,5	710,6	1.055
Özkaynak Oranı (%)	78	68	65
Toplam Borç/Özkaynaklar (%)	29	48	55
Finansal Kaldıraç Oranı (%)	22	32	35
Finansal Borçlar/Aktif Toplamı (%)	16	17	22
Finansal Borç/Özkaynaklar (%)	21	25	33

Toplam Portföy Değeri (milyon TL)**Hasılat (milyon TL)****Özkaynaklar (milyon TL)**

Portföy Dağılımı	milyon TL	% Payı
Ofis	2.238,6	%45,8
AVM ve Hipermarket	858,7	%17,5
Projeler	1.447,1	%29,6
Otel	24,3	%0,5
Arsa	194,0	%4,0
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	127,3	%2,6
Toplam	4.890,0	%100,0

Portföy gelişimi (milyon TL)	2014	2015	2016
Gayrimenkul Portföyü	2.766	3.912	4.763
Toplam Portföy Değeri	2.905	4.036	4.890
Bilanço Aktif Büyüklüğü	2.909	4.125	4.887

GYO Sektörü

Piyasa Değeri Dağılımı	milyon TL	% Payı
İş GYO	1.326	5,4
Diğer	23.005	94,6
Sektör Toplamı	24.331	100,0

Özet Değerlendirme

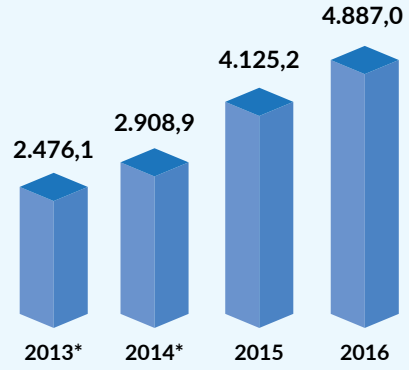
- Cari dönemde Şirketin aktif toplamı bir önceki döneme göre %18 artarak 4.887 milyon TL'ye ulaşmıştır.
- 2016 yılında satış gelirleri, Ege Perla projesi teslimleri ve Sirkeci Binası satışı nedeniyle 2015 yılına göre %82 oranında artış göstermiştir.
- Şirketin cari oranı 1,71 düzeyindedir.
- Yatırımların finansmanında her türlü finansman olanakları araştırılmakta ve borçlanmanın gerçekleştirileceği dönemde en avantajlı görünen borçlanma aracı ve yapısı tercih edilmektedir. Şirketin yıl sonu finansal kaldıraç oranı %35 seviyesindedir.
- Cari dönemde Şirketin varlıklarının %22'si finansal borçla finanse edilmiş olup, ilave borçlanma ihtiyacı bulunması halinde yabancı kaynakla finansman sağlanmasının önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Hedefler - Başarılar

Yatırımların ve kaynakların etkin değerlendirilmesi

İstikrarlı büyüme sağlamak

Toplam Aktifler (milyon TL)

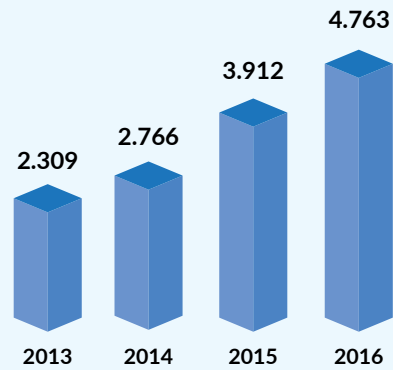


* Yeniden düzenlenmiş.

Vizyoner ve akılcı stratejiler

Yüksek performansı yukarı taşımak

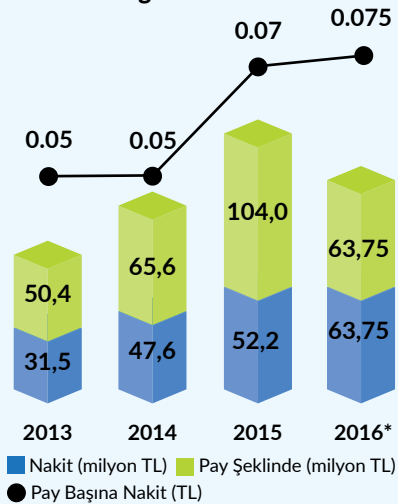
Gayrimenkul Portföy Büyüklüğü (milyon TL)



Yüksek kârlılık ilkesi

Paydaşlar için yaratılan değeri sürekli kılmak

Temettü Dağıtımı

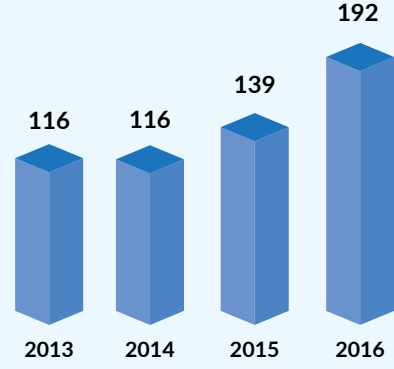


* 23 Mart 2017 tarihinde yapılacak 2016 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında onaya sunulacaktır.

**Verimli
gayrimenkul
portföyü**

**Sürdürülebilir
kira gelirlerini
artırmak**

Kira Gelirleri (milyon TL)



**Fark yaratan
projeler**

**Çağdaş insana ve
çağdaş kentlere
yaraşır mekanlar
oluşturmak**



**Daha büyük
konut ve karma
projelere
odaklanma**

**Sektördeki
güçlü konumu
pekiştirmek**

Piyasa Değeri Dağılımı (%)



Hisse Senedi Performansı



31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket, 1.326 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %5,4'ünü temsil etmektedir.

2016 yılında Türk lirası bazında; BİST 100 Endeksi %9 oranında, BİST GYO Endeksi %12 oranında değer kazanmıştır. İş GYO hisse senedi ise aynı dönemde %5 oranında değer kazanmıştır.

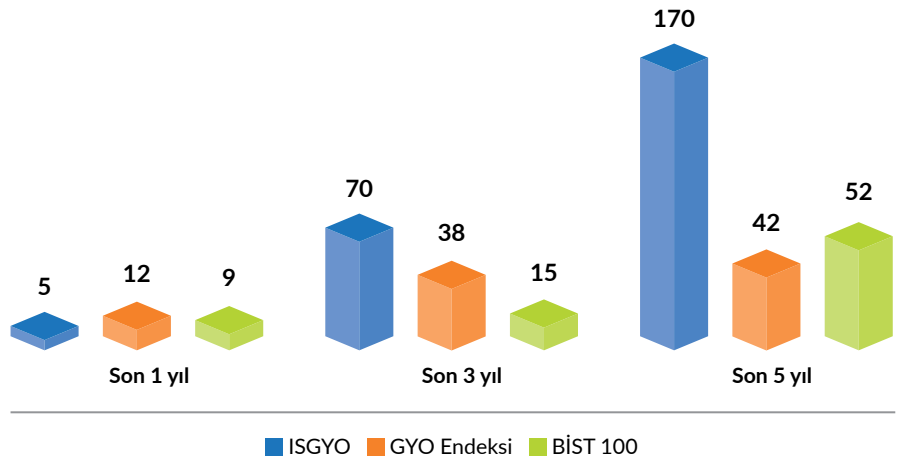
Uzun soluklu performans

Son 1 yılda %5 değer kazanan hisse senedinin geriye dönük 3 ve 5 yıllık performansı incelendiğinde, hisse senedinin sırasıyla %70 ve %170 oranında artış gösterdiği görülmektedir.

Hisse Senedi Performansı	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Piyasa Değeri (milyon TL)	966*	1.313*	1.326
Piyasa Payı (%)	4,4	6,1	5,4
Pay Başına Kâr (TL)	0,48	0,75	0,49
F/K Oranı	2,96	2,35	3,18
F/DD	0,43	0,47	0,42

* Piyasa değerleri ilgili yılın kapanış fiyatı üzerindedir.

Geçmiş Yıllara ait Hisse Performansı (%)



İş GYO, 1 Kasım 2016 tarihinden itibaren BİST Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dahil edilmiştir. Söz konusu Endeks, Borsa İstanbul'da işlem gören ve kurumsal sürdürülebilirlik performansları üst seviyede olan şirketleri temsil etmektedir.

Son 1 yılda %5 değer kazanan hisse senedinin geriye dönük 3 ve 5 yıllık performansı incelendiğinde, hisse senedinin sırasıyla %70 ve %170 oranında artış göstererek BİST 100 ve BİST GYO Endekslerinin üzerinde performans gösterdiği görülmektedir.

Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem gören Şirket hisse senedinin 2016 yılı günlük işlem hacmi 4,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

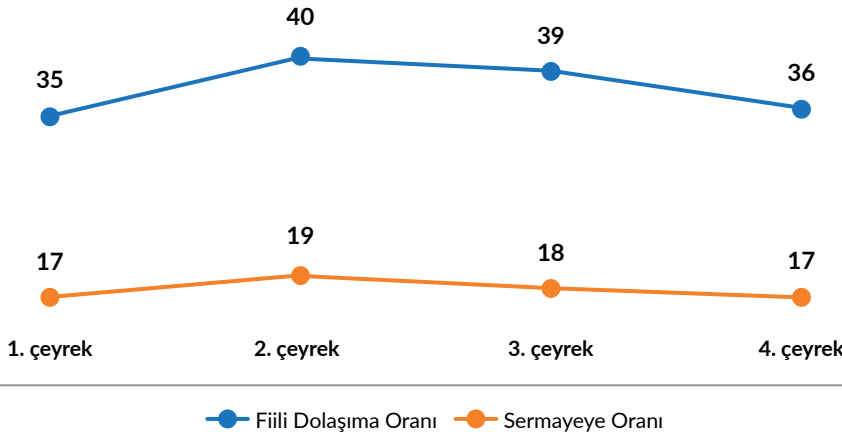
İş GYO, 1 Kasım 2016 tarihinden itibaren BİST Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dahil edilmiştir. Söz konusu Endeks, Borsa İstanbul'da işlem gören ve kurumsal sürdürülebilirlik performansları üst seviyede olan şirketleri temsil etmektedir.

BİST'in aylık olarak açıkladığı "Yabancı banka, aracı kurum veya şahıs nam ve hesabına gerçekleştirilen işlemler" verisine göre yabancı yatırımcılar yıl içerisinde GYO sektöründe 130 milyon ABD doları tutarında, Borsa'da 647,4 milyon ABD doları tutarında, Yıldız Pazar'da ise 511,1 milyon ABD doları tutarında net alış işlemi gerçekleştirmiştir.

ISGYO hisse senedine ilişkin olarak ise toplam 77,5 milyon ABD doları tutarında alış, toplam 69,2 milyon ABD doları tutarında satış işlemi gerçekleştirilmiş ve hisse senedinin toplam net satış bakiyesi 8,3 milyon ABD doları olmuştur.

MKK'nın 31.12.2016 tarihli raporuna göre, Şirket'in fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 402,4 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %47'dir. Fiili dolaşımdaki paylar içindeki yabancı yatırımcı oranı Şirket sermayesinin yaklaşık %17'sine karşılık gelmektedir.

Yabancı Payının Seyri (%)



İş GYO'nun Tarihinden Satırbaşları

1998

Ankara İş Kulesi ve İstanbul İş Kuleleri portföye dahil edildi.

1999

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

2001

Maslak Binası portföye dahil edildi.

Antalya Seven Seas Oteli portföye dahil edildi.

Muğla Marmaris Mallmarine Alışveriş Merkezi (Solaris Plaza) portföye dahil edildi.

Tatilya Eğlence Merkezi ve çevresindeki 50.000 m²'lik proje arsası portföye dahil edildi.

2004

Ankara Ulus Banka Hizmet Binası portföye dahil edildi.

Ankara Kızılay Banka Hizmet Binası portföye dahil edildi.

Antalya Banka Hizmet Binası portföye dahil edildi.

AVM, ofis ve konuttan oluşan Kanyon projesinin inşaatına başlandı.

2005

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

2006

32.081 m²'lik İstanbul Üsküdar arsası portföye dahil edildi.

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

Kanyon projesi, mimarlığın Oscar'ı olarak kabul edilen "Cityscape 2006 Architectural Review Mimarlık Ödülü"nü kazanarak başarısını belgeledi.

2007

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

2008

İstanbul Sirkeci Banka Hizmet Binası portföye dahil edildi.

İstanbul 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 iki arsa proje geliştirmek amacıyla satın alındı.

2011

İstanbul Tuzla Çınarlı Bahçe konut projesinin ön satışlarına ve inşaatına başlandı.

Taksim Ofis Lamartine projesinin inşaatına başlandı.

2012

İstanbul Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesinin ve Tuzla karma projesinin yapı ruhsatları alındı ve inşaat faaliyetlerine başlandı.

İstanbul Finans Merkezi'nde proje geliştirmek amacıyla 9.590 m² arsa satın alındı.

İstanbul Esenyurt'ta Marmara Park Alışveriş Merkezi açıldı.

İzmir Ege Perla projesinin altyapı ve üstyapı ruhsatlarının alınmasını takiben inşaat faaliyetlerine başlandı.

Ege Perla projesinin satış faaliyetlerine başlandı.

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.

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.

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

2014

Topkapı arsasına ilişkin yapılan mülkiyet payı satışı sonrasında, İş GYO ve Nef'in taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde değiştirildi.

SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. tarafından Şirketin kurumsal yönetim derecelendirme notu 10 üzerinden 9,09 olarak açıklandı.

İstanbul Kartal Manzara Adalar projesinin lansmanı yapıldı.

2015

İstanbul İnistanbul projesinin lansmanı yapıldı ve satışlarına başlandı. Proje yakaladığı satış başarısıyla en hızlı satılan konut projeleri arasında yer aldı.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında geliştirilecek karma projenin yapı ruhsatı alındı.

Güneşli Ofis Binası'nın satışı gerçekleştirildi.

SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. Şirketi önceki dönem 9,09 olan Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notunu yıllık gözden geçirme sonrası 9,27 olarak revize etti.

İstanbul Kartal Manzara Adalar projesi reklam filmi ile Kristal Elma Türkiye Reklam Ödülleri kapsamında bronz ödül alındı.

İstanbul Kartal Manzara Adalar projesi, Sign of the City Ödülleri kapsamında "En İyi Pazarlama Kampanyası" kategorisinde "Premium Proje" seçildi.

SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. Şirketi "yatırım yapılabilir" kategori içerisinde değerlendirilerek, Şirketin uzun vadeli derecelendirme notunu (TR) AA, kısa vadeli derecelendirme notunu (TR) A1+, görünümleri ise "Stabil" olarak belirlemiştir.

İstanbul İnistanbul 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 görüldü.

Türkiye İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesi ile Tuzla Karma Proje, Sign of the City Ödülleri kapsamında "En İyi Ofis" kategorisinde ödüle layık görüldü.

2016

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesinin yer teslimi tamamlandı. Bu kapsamda Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezinden yıllık 61,5 milyon TL kira geliri elde edildi.

Tuzla Karma Proje tamamlandı. Ofislerin tamamı ve ticaret alanlarının bir kısmı T. Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'ye kiralandı.

Tuzla'da 62.655 m² yüzölçümlü arsa ve üzerindeki taşınmaz proje geliştirmek üzere satın alındı.

Manzara Adalar Sign of the City Ödülleri kapsamında "En İyi Rezidans" ve "En İyi Karma Kullanımlı Proje" kategorilerinde premium proje olurken, "En İyi Çok Katlı Konut" kategorisinde ödül aldı.

İş Kuleleri Kompleksi Kule 3'ün kiralama sürecine başlandı. Sürecin Jones Lang Lasalle Gayrimenkul Hizmetleri Ticaret A.Ş. ve Pamir & Soyuer Gayrimenkul Danışmanlık A.Ş. ile birlikte yürütülmesine karar verildi.

Sirkeci Banka Hizmet Binasının satışı gerçekleştirildi.

Mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Limited Şirketi'ne ait İstanbul Kadıköy İlçesinde 9.043 m² yüzölçümlü arsanın %45 hissesi satın alınmasına ilişkin satış vaadi sözleşmesi imzalandı. Söz konusu arsa üzerinde kesinleşecek imar durumuna göre geliştirilmesi planlanan otel ve ticari alanlardan oluşacak projeye %45 oranında ortak olunmasına karar verildi.

Bedelsiz sermaye artırımı yapılarak mevcut 746 milyon TL olan çıkarılmış sermaye 850 milyon TL'ye yükseltildi.

TSKB GYO ile birleşme görüşmelerine başlandı.

Yıllık gözden geçirme sonrasında "yatırım yapılabilir" kategorisi içerisinde değerlendirilen Şirketin Uzun Vadeli Ulusal Notu (TR) AA, Kısa Vadeli Ulusal Notu (TR)A1+, görünümleri ise "Stabil" olarak teyit edildi.

İş GYO'nun önceki dönem 9,27 olan Kurumsal Yönetim Notu yıllık gözden geçirme sonrası 9,34 olarak revize edildi.

İş GYO, BİST Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dahil edildi.



Hayallerden ilham alan tasarım

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





Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı



Büyüme ve ticaretteki daralma karşısında zor bir yılın daha deneyimlendiği küresel ekonomide, merkez bankaları politikaları 2016'da da gündemin üst sıralarında yer almıştır. Küresel ekonomideki büyümememe problemi, Birleşik Krallık'ın AB'den ayrılma kararı (Brexit), ABD'de Donald Trump'ın başkanlık seçimlerini kazanması, jeopolitik riskler, dolar ve faizlerdeki yükseliş gibi gelişmeler geçen yılın ana gündem başlıkları olmuştur.

ABD ekonomisindeki büyüme eğilimine rağmen küresel ekonomi ve finans piyasalarındaki dalgalanmaları gerekçe göstererek ilk yarıda aksiyon almayan Fed, Aralık ayındaki son toplantısında faizlerde 0,25 baz puan artırıma giderek 2016'yı da önceki yıl gibi tek faiz artırımı ile kapatmıştır. Söz konusu toplantıda Fed yetkililerinin gelecek yıl için daha önce 2 olan faiz artırımı öngörüsü de 3'e yükselmiştir.

2016 yılında gelişmiş ülkelerdeki sınırlı toparlanmaya karşın küresel para politikalarına dair belirsizlikler finansal piyasalardaki oynaklığın devam etmesine, gelişmekte olan ülke finansal varlık fiyatlamalarının ve risk prim göstergelerinin de olumsuz etkilenmesine zemin hazırlamıştır. Bu gruptaki ülkelerin para birimleri değer

kaybetmiş, ABD seçim sonuçları ve Fed'in faiz artırımı sonrasında bu değer kaybı hızlanmıştır.

2016 Avrupa ekonomisi için ılımlı büyüme koşulları altında geçmiştir. Brexit, piyasaları kısa süreli şaşkınlığa ve belirsizliğe iterken, Avrupa ekonomisi öngörülere paralel büyümesini yıl boyunca sürdürmüştür. Avrupa Merkez Bankası ekonomiyi canlandırmaya yönelik varlık alım ve destek programını 2017 sonuna kadar uzatmıştır.

Türkiye 2016 yılında, küresel makroekonomik şartların baskısına ek olarak, yurt içindeki siyasi gelişmeler, darbe girişimi ve terör olaylarının, ekonomik faaliyetler ve beklentiler üzerindeki olumsuz etkileriyle mücadele etmek durumunda kalmıştır.

Yurt içindeki gelişmeler ve ABD seçimleri sonrasında yaşanan çalkantılı süreçte, TL'nin yüksek oranda değer kaybı ve uzun vadeli faiz oranlarındaki artışın yanı sıra bir süredir devam eden jeopolitik risklerin de etkisiyle Türkiye'nin risk primi göstergeleri yükselmiştir.

Darbe girişiminin ardından S&P not indirimine giderken, sonrasında Moody's de Türkiye'nin kredi notunu kırarak yatırım yapılabilir seviyenin altına çekmiştir. Not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çeviren, ancak 2016 yılında kredi notunda indirimle gitmeyen Fitch ise 27 Ocak 2017'de

Türkiye'nin kredi notunu BB+'ya indirmiştir. Böylece, üç büyük kredi derecelendirme kuruluşu arasında Türkiye'ye yatırım yapılabilir düzeyde kredi notu veren kuruluş kalmamıştır.

Yılın üçüncü çeyreğinde daralan ekonomide canlanmayı sağlamak üzere, hükümet reel sektör, ihracatçı, KOBİ ve iş gücü piyasasının rahatlatılmasına yönelik reform niteliğinde birçok tedbir paketini devreye almıştır. Güçlü finansal sistemi ve dinamikleriyle bu zorlu dönemden çıkan ülkemiz, ekonomik büyümede sadece bir dönem eksiye geçmiş, ivmesini kaybetmesine karşın büyüme testini atlatmıştır.

2016 yılındaki gelişmeler neticesinde, cari açığın finansmanında doğrudan yatırımların payında önemli oranda gerileme izlenmiştir. Önümüzdeki dönemde, Türkiye'nin yüksek dış finansman ihtiyacı göz önüne alındığında, Rusya ile kesintiye uğrayan turizm ilişkilerinin düzelmesi ve jeopolitik risklerin azalması sonucunda turizm gelirlerinin artışa geçmesi, AB ülkeleriyle ihracatta görülen canlanmanın güçlenmesi, yükseliş eğilimindeki cari açığımız açısından önemli gelişmeler olacaktır.

İş GYO, hissedarlarına istikrarlı ve sürdürülebilir getiri sağlama, bunu temettü olarak düzenli şekilde dağıtma hedefiyle oluşturduğu güçlü ve dengeli portföy yapısını korumakta; yeni projelerle beslemektedir.

Sektörümüz büyüme eğilimindedir.

Makroekonomik ve siyasi açıdan zorlu şartlara rağmen, 2016 yılının ilk dokuz ayında inşaat sektörü %7,4, gayrimenkul sektörü ise %4,4 oranında büyüme kaydetmiştir.

2016 yılının son beş ayında uygulanan kampanyalar ile birlikte konut satışları önemli ölçüde hızlanmış ve 2016 yeni bir rekor yılı olarak kapanmıştır. İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinde görülen toparlanmada GYODER ve sektörün önde gelen şirketlerinin başlattığı "Gayrimenkulde Güç Birliği, Daha Güçlü Türkiye" kampanyası önemli bir ivme yaratmıştır. 2016 yılında konut satışları bir önceki yıla göre %4 artış göstermiştir.

2016 yılında mevcut konut fiyatları %9,1 ile geçen yılın üzerinde bir artış gösterirken, yeni konut fiyatlarındaki artış önemli ölçüde yavaşlayarak %2,9 olarak gerçekleşmiştir.

Ofis pazarındaki A sınıfı ofis arzı artışını sürdürürken, talebin de azalması sebebiyle kiralama işlemlerinde yavaşlama eğilimi dikkat çekmiştir. Perakende pazarı açısından 2016 yılı konjonktüre bağlı olarak daha ihtiyatlı beklentilerin hakim olduğu ve sektörü canlı tutmak amacıyla çeşitli tedbirlerin alındığı bir yıl olmuştur.

Sektörünün 2017 yılındaki haritasını belirleyecek başlıca hususları kısaca paylaşmak gerekirse;

- Hükümetin yavaşlayan ekonomiyi tekrar toparlamak için kamu yatırımlarını %27 artırma kararında olması ve altyapı yatırımlarını genişletmesi inşaat sektörüne önemli destek sağlayacaktır.
- 2016 yılında alınan yapı ruhsatlarının metrekare ve daire sayısı olarak konutlarda %6 büyümesine karşılık, konut dışı binalarda %4 gerilemiştir. Buna bağlı olarak; 2017 yılında konut inşaatlarında işlerin artarak devam etmesi, konut dışı bina yatırımlarının ise yavaşlaması beklenmektedir.
- Konut sektöründe 2016 yılında uygulanan kampanyalar ile 2017 yılı talebinin bir bölümü öne çekilmiştir. 2017 yılında ise aynı satış seviyesine ulaşılması için kampanyaların sürmesi gerekmektedir.
- Döviz kuru artışları ve buna bağlı olarak inşaat maliyetlerindeki artışların yeni projelerdeki fiyatlara ve satışlara yansımaları gündeme gelebilir.

Sektörümüzün 2017 yılında yukarıda bahsedilen gelişmeler çerçevesinde genel ekonomik koşullara bağlı olarak büyüme yönünde faaliyetlerine devam etmesi beklenmektedir.

Verimli ve kârlı yatırımlarla büyüyörüz.

İş GYO, hissedarlarına istikrarlı ve sürdürülebilir getiri sağlama, bunu temettü olarak düzenli şekilde dağıtma hedefiyle oluşturduğu güçlü ve dengeli portföy yapısını korumakta; yeni projelerle beslemektedir. Diğer taraftan Şirketimiz, çağdaş insan ve kentlere yakışan mekânlar oluşturma misyonuyla çevreye ve yaşanabilir bir geleceğe katkı sağlamayı, konumunun gerektirdiği bir sorumluluk olarak görmektedir.

Büyüme stratejimizi uygularken kârlı bir şirket olarak da varlığımızı güçlendirme kararlılığımızdır. Gelecek planlarımızda güçlü destekleriyle yanımızda yer alan pay sahiplerimize, özveriyle çalışan ekibimize ve bize güvenen yatırımcılarımıza teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,



Levent Korba
Yönetim Kurulu Başkanı

Genel Müdür'ün Mesajı



Başarılı performansımızı 2016 yılında da devam ettirdik

İş GYO 2016 yılında, sürdürdüğü projelerinde planlanan ilerleme seviyelerine ulaşırken, satış ve düzenli kira gelirlerini ve buna bağlı olarak hasılatını artırmıştır.

2016 yılı kira gelirlerimiz, ofis ve AVM'lerimizin bulundukları değerli lokasyonlardaki kira ortalamaları artışına paralel istikrarlı büyümesini sürdürmüş ve yaklaşık 192 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Kira gelirlerimizin %65'i ofis, %35'i ise perakende segmentindeki varlıklarımızdan elde edilmiştir.

Şirketimizin 404,5 milyon TL olarak gerçekleşen 2016 yılı toplam hasılatının %98'i gayrimenkullerden elde edilen gelirlerinden oluşurken, yılsonu net dönem kârımız 420,5 milyon TL olarak kaydedilmiştir.

İş GYO'nun aktif büyüklüğü bir önceki yıla göre yaklaşık %18 oranında artarak 4.887 milyon TL'ye ulaşmıştır. Şirketimizin çıkarılmış sermayesi, 2.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak ve 2015 yılı safi kâr payından karşılanmak üzere 104.000.000 TL artırılarak 850.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.

Şirketimiz 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 1.326 milyon TL piyasa değeri ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları

sektörünün yaklaşık %5,4'ünü temsil etmektedir. Toplam portföy değerimiz bir önceki yıla göre yaklaşık %22 oranında artarak 4.763 milyon TL'ye ulaşmıştır.

2016 yılında Türk lirası bazında; BİST 100 Endeksi %9 oranında, BİST GYO Endeksi %12 oranında değer kazanmıştır. İş GYO hisse senedi ise aynı dönemde %5 oranında değer kazanmıştır.

Son 1 yılda %5 değer kazanan hisse senedinin geriye dönük 3 ve 5 yıllık performansı incelendiğinde, hisse senedinin sırasıyla %70 ve %170 oranında artış göstererek BİST 100 ve BİST GYO Endekslerinin üzerinde performans gösterdiği görülmektedir.

Şirketimiz 2016 yılı içerisinde Borsa İstanbul'daki kurumsal sürdürülebilirlik performansları üst seviyede olan şirketlerin yer aldığı "BİST Sürdürülebilirlik Endeksine" dâhil edilmiştir.

Sektörümüzdeki güç birliğiyle önemli bir atılım yapıldı.

Konut sektöründe 2016 yılı Nisan ayından itibaren bir durgunluk gözlenmiş; Türkiye genelinde konut satışları 2016 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4 oranında azalış göstermiştir. Ancak, 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrasında, ekonomideki durgunluğu aşmak üzere alınan iç tüketimi ve talebi artırma teşvikleri çerçevesinde; "Gayrimenkulde Güç Birliği, Daha Güçlü Türkiye"

sloganıyla GYODER'in ve sektörün önde gelen şirketlerinin Ağustos ayında hayata geçirdiği konutta %20 peşinat, %0,70 faiz kampanyası sektörümüzde yeni bir sayfa açarak güç birliğiyle zorlukları aşabileceğimizi anlamlı bir şekilde kanıtlamıştır.

Yılsonu verilerine göre konut satışları 2016 yılında bir önceki yıla göre %4 artış gösterirken, yıl içinde yürütülen kampanya sürecinin ve konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemenin bu artışta etkili olduğu ve sektöre ivme kazandırdığı görülmektedir.

İş GYO bu kampanyaya, Manzara Adalar ve Nef ile birlikte gerçekleştirdiği İstanbul projeleriyle dahil olarak sektörün hareketlenmesi için önemli bir adım atmıştır. Kampanya çok kısa bir sürede tüketici nezdinde karşılık bulmuş, her iki projede Ağustos'un ilk 15 gününde toplam 55 milyon TL'lik satış rakamına ulaşılmıştır. Kampanya bitiminde Manzara Adalar ve İstanbul projelerimizde yaklaşık 120 milyon TL'lik satış yapılmıştır.

Düzenli kira geliri ve kârlılık odağıyla hareket ediyoruz.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü ülkenin genel ekonomisiyle doğru orantılı bir seyir göstermektedir ve büyüme ve kârlılık dinamikleri açısından farklı parametrelere sahiptir. İş GYO da yatırımlarını bu verileri dikkate alarak planlamakta; her zaman hedeflerini daha yukarıya taşımaktadır.

2016 yılında toplam portföy değerimiz bir önceki yıla göre yaklaşık %22 oranında artarak 4.763 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Konut satış gelirlerinin yanı sıra cirosunun önemli bölümü sahip olduğu sabit kira gelirlerinden oluşan Şirketimiz, konut satışlarının beklenenin altında gerçekleştiği ya da mevsimsel etkilerin yaşandığı dönemlerde, elde ettiği sabit kira gelirleriyle bu dalgalanmaların toplam gelirlerine olumsuz yansımaları minimize etmektedir.

Son tahlilde İş GYO, düzenli gelir yaratan gayrimenkul yatırımları ile geliştirme kârı elde edilecek gayrimenkul yatırımları arasında konjonktüre paralel olarak ideal dengeyi yakalayarak, yüksek getiri ve kârlılık elde etmeyi hedeflemektedir.

Projelerimiz planlarımıza uygun olarak devam etmektedir.

Şirketimiz 2016 yılında devam eden yatırımlarında planlarına uygun olarak ilerleme kaydederken, yeni projeler geliştirmek üzere arsa yatırımları da gerçekleştirmiştir.

2016 yılı içerisinde;

- Manzara Adalar ve İstanbul projelerimizin inşaat çalışmalarına ve satışlarına devam edilmiştir.
- Ege Perla projemizde satılan ünitelerimizin teslimleri yapılmıştır.
- Ege Perla AVM'nin inşaat çalışmaları tamamlanmış olup, dekorasyon işleri devam etmektedir.
- İstanbul Finans Merkezi projemizin inşaat faaliyetlerine devam edilmiştir.
- Tuzla'da bulunan T. İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi projemiz tamamlanmış, Banka'ya teslim edilmiş ve faaliyete geçmiştir.

- Tuzla Karma Projemize kiracımız Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'nin taşınması tamamlanmış, ticari ünitelerimizin teslimleri yapılmıştır. Projemizde ofis alanlarında %100 doluluk sağlanmış, ticari alanlarımızda kiralama faaliyetleri devam etmiştir.
- İstanbul Tuzla'da proje geliştirmek üzere yeni bir arsa alınmıştır.
- Portföyümüzde yer alan Kule-3 ofis binasının kiralama sürecine başlanmıştır.
- İstanbul Kadıköy'de mülkiyeti Tecim Yapı'ya ait arsanın %45 hissesinin satın alınmasına ilişkin satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

2017 ve sonrası yol haritamızda hedeflerimiz nettir.

Büyüme stratejimizin temeli; hissedarlarımıza sürdürülebilir yüksek nakit temettü verebileceğimiz, istikrarlı, etkin ve çeşitlendirilmiş bir portföy oluşturmak ve tüm faaliyetlerimizde bu minvalde hareket etmektir. Büyüme stratejimiz kapsamında elimizdeki büyük projeleri gerektiği noktalarda finansman da kullanarak sıkıntıya uğramadan tamamlamak, konut ise satışlarını yapmak, ticari gayrimenkul ise tamamlayarak gelir elde etmek için kiralamak ve bu arada hem finansmanı hem de yatırım politikasını sektöre uyarlamak yürütmek başlıca amacımızdır. Bu amaç doğrultusunda devam eden projelerin tamamlanarak kira gelirlerimizin artırılması ve bu suretle yeni projelerin finansmanında güçlü ve sürdürülebilir kaynak yaratmak yol haritamızın ana

hatlarını oluşturmaktadır. İş GYO, güçlü özkaynak, sürdürülebilir yüksek nakit temettü dağıtımı, düzenli kira geliri, makul borçlanma seviyesi ve çeşitlendirilmiş portföyü ile sektöründeki konumunu pekiştirecek rekabet üstünlüklerini koruma kararlılığıyla yoluna devam edecektir.

Şirketimiz, önümüzdeki dönemde de kârlı bulduğu alanlarda yatırım yapma inisiyatifiyle hareket edecek; konjonktürü takip ederek deneyim ve vizyonu ile karşılaşılan fırsatları doğru zamanda değerlendirecektir.

Paydaşlarımız için değer yaratma ve sürdürülebilirlik odağında, İş GYO'yu hep birlikte daha ileri taşımak üzere çalışmayı sürdüreceğiz. Başarılarımızı destek ve güvenleriyle elde edeceğimize inandığım, hissedarlarımıza, çalışanlarımıza, yatırımcılarımıza ve diğer tüm paydaşlarımıza teşekkürlerimi iletiyorum.

Saygılarımla,



Turgay Tanes
Genel Müdür

Yönetim Kurulu

Levent Korba

Yönetim Kurulu Başkanı

24.03.2016-23.03.2017

1984 yılında Dokuz Eylül Üniversitesi Buca Eğitim Fakültesi İngiliz Dili Bölümü'nden mezun olan Sayın Korba, 1986 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. İzmir Şubesi'nde Aday Memur olarak göreve başlamıştır. 1990 yılında Bornova Şubesi Servis Yetkilisi Yardımcılığı'na, 1995 yılında Karabağlar Şubesi II. Müdürlüğü'ne, 1998 yılında Müdür Yardımcılığı'na, 2002 yılında Samsun Şubesi Müdürlüğü'ne, 2004 yılında Çukurova Bölge Müdürlüğü'ne, 2007 yılında Şube Ağı Geliştirme Bölümü Müdürlüğü'ne 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

24.03.2016-23.03.2017

1990 yılında ODTÜ Ekonomi Bölümü'nden mezun olan Sayın Fettahoğlu, 1990 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. Stratejik Planlama Müdürlüğü'nde 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 Türkiye 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-Altınhas'da da Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Aysel Tacer

Yönetim Kurulu Üyesi

11.04.2016-23.03.2017

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

D. Sevdil Yıldırım

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

24.03.2016-23.03.2017

1988 Orta Doğu Teknik Üniversitesi İşletme mezunu olan Sayın Yıldırım'ın, ODTÜ'den Ekonomi Bölümü Master ve London Business School'dan Finans Master dereceleri bulunmaktadır. Sayın Yıldırım, 1988-1999 yılları arasında Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nda Araştırma ve Geliştirme, Denetleme ile Piyasa Gözetim dairelerinde görev yapmıştır. 1999 yılında Yapı Kredi Yatırım'a katılan Sayın Yıldırım Uluslararası

Sermaye Piyasaları Bölüm Başkanlığı ve Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulunmuştur. Sayın Yıldırım, 2006'da Turkish Yatırım A.Ş.'de, 2007 yılında BGC Partners'da Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmüş, 2009 yılında Kurumsal Finansman ve Sermaye Piyasaları Koordinatörü olarak Yıldız Holding A.Ş.'ye katılmıştır. Yıldız Holding'de ayrıca Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kuruluşunda görev alan Sayın Yıldırım, Şubat 2012'ye kadar Gözde'de Genel Müdür Yardımcılığı ve Yatırım Komitesi Üyeliği görevlerini yürütmüş, 2002-2012 yılları arasında DEİK'te körfez iş birliği konseylerinde başkan yardımcısı olarak görev almıştır. Grup dışı görev olarak TAV Havalimanları Holding A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, halka açık şirketlerin üye olduğu KOTEDER'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev alan Sayın Yıldırım, grup içi görev olarak Denizli Cam San. 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 Üyesi'dir.

Haluk Büyükbaş

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

24.03.2016-23.03.2017

1980 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Elektrik Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Büyükbaş, 1983 yılında da aynı bölümden Yüksek Lisans derecesi (MSc) almıştır. 1980 yılında Türkiye Elektrik Kurumu Araştırma ve Planlama Dairesi Başkanlığı'nda mühendis olarak göreve başlayan Sayın Büyükbaş, 1981-1989 yılları arasında Türkiye Elektrik Kurumu İletim Hatları ve Trafo Merkezleri Proje Daire Başkanlığı'nda mühendis, başmühendis ve proje müdürü olarak görev almıştır. Sayın Büyükbaş, 1989-1995 yılları arasında ise T. C. Başbakanlık Kamu Ortaklığı İdaresi'nde Daire Başkanı olarak görev yapmış ve 1995-1997 yılları arasında T. C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı-Kamu Finansmanı Genel Müdürlüğü'nde Genel Müdür Yardımcısı olarak görev almıştır. 1997-2003 yılları arasında T. C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nda Başkan Yardımcısı olarak görev yapan Sayın Büyükbaş, bu dönemde petrol ve enerji şirketlerinin

özellemelerini gerçekleştirmiştir. 2003-2005 yılları arasında T. C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nda Başkan Müşaviri olarak görev aldıktan sonra 2005 yılında kamudan emekli olmuştur. Sayın Büyükbaş kamuda görev yapmış olduğu dönemlerde TÜPRAŞ, PETKİM, ERDEMİR ve ÇEAŞ başta olmak üzere çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu Üyelikleri yapmıştır. Sayın Büyükbaş, 2005 yılından itibaren Türkiye Mühendisler Birliği'nin (TMB) Genel Sekreteri olarak yöneticilik görevini sürdürmektedir. Bu görevi ile bağlı olarak ayrıca 2006 yılından beri merkezi Marsilya'da bulunan Dünya Su Konseyi'nde Governor olarak görev yapmaktadır. Sayın Büyükbaş'ın, İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.

Nihat Uzunoglu

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

24.03.2016-23.03.2017

1981 yılında Ankara Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olan Sayın Uzunoglu, aynı yıl içerisinde Maliye Bakanlığı'nda Hesap Uzman Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 1984 yılında dönem birincisi olarak Hesap Uzmanlığına, 1991 yılında da Baş Hesap Uzmanlığına atanan Sayın Uzunoglu, 1989-1990 döneminde 1 yıl süreyle İngiltere'de "İngiliz Vergi Sisteminde Otokontrol Müesseseleri" konusunda etüt ve incelemelerde bulunmuştur. 13 Mart 1994 tarihinde Detaşe olarak yeni kurulan Dış Ticaret Vergi Dairesi Başkanlığı'nın ilk Başkanı olarak görevlendirilen Sayın Uzunoglu, yaklaşık 3,5 yıl bu görevde bulunmuş ve sonrasında yine Detaşe olarak Temmuz 1997'den Ağustos 2004'e kadar İstanbul Defterdar Yardımcılığı görevinde bulunmuştur. Ağustos 2004'te Baş Hesap Uzmanı olarak yeniden Hesap Uzmanları Kurulu'na görevlendirilen Sayın Uzunoglu, bu tarihten itibaren Hesap Uzmanları Kurulu'nda Okuma Komisyonu Üyeliği, Danışma Komisyonu Üyeliği gibi görevlerde bulunmuştur. 2005-2009 yılları arasında dört dönem Maliye Hesap Uzmanları Derneği'nin Başkanlığını yapan Sayın Uzunoglu, Ocak 2014'te emekli olarak kamu görevinden ayrılmıştır. Sayın Uzunoglu, halen, RSM TR Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. bünyesinde vergi, sigorta ve diğer mali mevzuat alanında

danışmanlık faaliyetinde bulunurken, aynı zamanda Hesap Uzmanları Derneği ve Hesap Uzmanları Vakfı'nın ortak kuruluşu olan "HUZ AKADEMİ" bünyesinde vergi uygulamaları konusunda eğitim faaliyetlerini de sürdürmektedir. Sayın Uzunoglu'nun Şubat 2014'te Maliye Hesap Uzmanları Derneği tarafından yayımlanan "Herkes İçin Katma Değer Vergisi Kanunu Yorum ve Açıklamaları" isimli iki ciltlik bir kitabı bulunmaktadır. Sayın Uzunoglu'nun, İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.

Mete Uluyurt

Yönetim Kurulu Üyesi

24.03.2016-23.03.2017

1989 yılında Tarsus Amerikan Lisesi'nden, 1994 yılında Bilkent Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan Sayın Uluyurt çalışma hayatına 1996 yılında Türkiye 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, Türkiye İş Bankası'nda Teftiş Kurulu Başkan Yardımcılığı, Değişim Yönetimi Birim Müdürlüğü, Strateji ve Kurumsal Performans Yönetimi Birim Müdürlüğü, Balmumcu Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. Şirketimizdeki yönetim kurulu üyeliği dışında grup içi görevi bulunan Sayın Uluyurt, halen Türkiye İş Bankası A.Ş. Strateji ve Kurumsal Performans Yönetimi Bölüm Müdürü olarak görevini sürdürmektedir.

Süleyman H. Özcan

Yönetim Kurulu Üyesi

24.03.2016-23.03.2017

Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden 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 Bölümü'nde 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, 26.03.2009 tarihinden bu yana Türkiye İş Bankası Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nde Bölüm Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. Türkiye İş Bankası Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi de olan Sayın Özcan İş GYO'da 08.12.2014 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Murat Doğan

Yönetim Kurulu Üyesi

24.03.2016-23.03.2017

2000 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Doğan, aynı yıl içerisinde Türkiye İş Bankası A.Ş. İştirakler Bölümü bünyesinde uzman yardımcısı olarak göreve başlamış olup, aynı bölümde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Sağlık iştiraklerinden sorumlu Birim Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. İş GYO'daki yönetim kurulu üyeliği dışında grup içi görevleri bulunan Sayın Doğan, Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş., İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş., Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş., İş-Altınhas İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş., 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 Üyesi'dir.

Yönetim Kurulu

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Yönetim Yapısı Değişiklikleri

24.03.2016 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul toplantısıyla birlikte 7 olan üye sayısı 9'a çıkarılmış ve yapılan toplantıda daha önce görev yapan 6 yönetim kurulu üyesi yeniden seçilmiş, 3 yeni üye yönetim kurulu bünyesine katılmıştır.

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5. maddesi kapsamında, halka açık ortaklıkların sistemik önemlerine göre piyasa değerleri ve fiili dolaşımdaki paylarının piyasa değerleri dikkate alınarak SPK tarafından yapılan değerlendirme sonucunda Şirket, 2016 yılı için 2. Grup Şirketlere dahil edilmiştir. Bu kapsamda, Kurumsal Yönetim İlkelerinin 4.3.4 sayılı ilkesi uyarınca Şirketin yeni Yönetim Kurulu içerisindeki bağımsız üye sayısı, toplam üye sayısının 1/3'ü şeklinde uygulanmaktadır. 9 üyeden oluşan yönetim kurulunda, 3 üye bağımsız yönetim kurulu üyesidir.

24.03.2016 tarihli Genel Kurul toplantısında yönetim kurulu üyesi olarak seçilen Sayın Filiz Devrim Özdemir, 08.04.2016 tarihinde görevinden istifa etmiş ve yerine ilk Olağan Genel Kurul Toplantısına kadar görev yapmak üzere Sayın Aysel Tacer seçilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sorumlulukları

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

Yönetim Kurulu Çalışma Esasları

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

Yönetim Kurulu Toplantıları

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

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

Yönetim Kurulu, yıl içerisinde 10 defa toplanmış ve 80 adet karar almıştır. Yıl içerisinde yapılan yönetim Kurulu toplantıları, üyelerin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiş, yönetim kurulu kararlarının ise tamamı oy birliğiyle alınmıştır. Toplantılarda alınan kararların hiç birine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

Yönetim Kurulu Komiteleri

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

Kurumsal Yönetim Komitesi		
Başkan	Üye	Üye
D. Sevil Yıldırım Bağımsız Üye (icracı olmayan)	Murat Doğan (icracı olmayan)	Ayşegül Şahin Kocameşe (icracı)

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

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

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

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

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldığı Görevler

Yönetim Kurulu üyelerinin TTK'nın 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri Genel Kurul'un iznine tabi olup, 24.03.2016 tarihli Genel Kurul toplantısında yönetim kurulu üyelerine söz konusu maddeler kapsamında muamele yapabilmeleri için izin verilmiştir. Bununla birlikte, Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler alması belli bir kurala bağlanmamış olup, üyelerin başka bir şirkette yönetici ya da yönetim kurulu üyesi olması veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermesi halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması gerekmektedir. Bununla birlikte bağımsız yönetim kurulu üyelerinin, söz konusu hususta, ilkelerde belirtilen bağımsızlık kriterlerini koruyacak kapsamda hareket etmeleri esastır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında yürüttükleri grup içi/grup dışı görevler ile Şirket'teki görev süreleri ve görev dağılımlarına üyelerin özgeçmişleri içerisinde yer verilmiştir.

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

Yönetim Kurulu Üyeleri, yıl içerisinde Şirket'in ana faaliyeti alanında ve Şirket'in tüzel kişiliği ile herhangi bir ticari ve mali işlem yapmamış, 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. Yıl içerisinde, Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan mali haklar toplamı brüt 771 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

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

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

Komitelerin başkan ve üye seçimi yapılırken, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hareket edilmiş olup, bu kapsamda;

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

04.04.2016 tarihli Yönetim Kurulu kararı çerçevesinde, Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Komiteler ve Komite üyelikleri kamuya duyurulmuştur.

Komiteler tarafından Yönetim Kurulumuza yapılan raporlamalar ve alınan tavsiye niteliğindeki kararlar incelendiğinde; Komitelerin tamamının, 2016 yılı içerisinde faaliyetlerini kabul edilen çalışma esasları çerçevesinde etkin olarak yürüttüğü ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirlenen görev ve sorumluluklarını yerine getirdiği, bu kapsamda Şirket iç sistemlerinin de etkin olarak işlediği görülmüştür. Komiteler söz konusu faaliyetleri ile Yönetim Kurulumuzun çalışmalarına katkıda bulunmuş ve Şirketin 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 11 kez toplanmıştır. Öncelikli olarak gündeme ilişkin konuların görüşüldüğü Komite toplantılarında ayrıca Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün dönem içerisindeki faaliyetleri ile tespit ve değerlendirmeleri ele alınmış; bu suretle Komite, pay sahipleri ile Yönetim Kurulu arasındaki köprü görevini yerine getirmiştir. Komite toplantılarında alınan kararlar ile toplantılarda görüşülen konulara ilişkin hazırlanan sunumlar, Komite toplantıları sonrasında 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 ile birlikte etkin olarak görev almıştır.

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere kurulan Riskin Erken Saptanması Komitesi, yıl içerisinde 7 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 teşhisi konularını içerecek kapsamda hazırlanan "Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu", iki aylık dönemler itibarıyla Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmuştur.

Komite ayrıca yıl içerisinde, Şirketin değişen ihtiyaçları kapsamında risk düzenlemelerini gözden geçirmiş, bu kapsamda temel risk türlerinin yer aldığı Şirket Risk Politikası ile risk türlerine ilişkin tanımlama ve örneklerin yer aldığı Risk Kataloğunu güncellemiştir.

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.

Denetimden Sorumlu Komite:

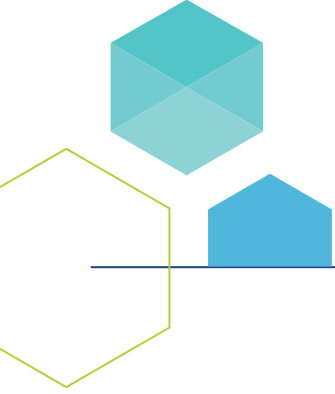
Yönetim Kuruluna bağlı olarak faaliyet gösteren Denetimden Sorumlu Komite, çalışmalarını "Denetimden Sorumlu Komite Çalışma Esasları" doğrultusunda yürütmektedir. Komite, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde denetlenmesi ve gözetilmesini teminen görev yapmakta, bu bağlamda Şirketin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

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

- Bağımsız denetim firmasının her aşamadaki çalışmaları 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 Yönetim



Turgay Tanes

Genel Müdür

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

Hülya Demir

Proje ve İnşaat Yönetimi Koordinasyonu Kıdemli Grup Başkanı

1982 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden mezun olan Hülya Demir, 1984 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nde yüksek lisansını tamamlamıştır. Kariyer hayatına 1983 yılında EPA Mimarlık Ofisi'nde proje mimarı olarak başlayan Demir, 1985-1994 yılları arasında Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nde Mimari proje tasarımı 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.

Av. Pınar Ersin Kollu, LL.M

Hukuk Müşavirliği ve İnsan Kaynakları ve Eğitim Grup Başkanı

1994 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Pınar Ersin Kollu'nun, İstanbul Bilgi Üniversitesi'nden Ekonomi Hukuku Yüksek Lisans derecesi bulunmaktadır. Kollu, 1995 yılında Avukatlık Stajını tamamlayarak İstanbul Barosu'na kayıt olmuştur. Kariyer hayatına 1996 yılında BEDAŞ'da Avukat olarak başlamıştır. 2000 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de göreve başlayan Kollu, Şirketin Hukuk Müşavirliği ile İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüklerinin kuruluş sürecini gerçekleştirmiştir. Kanyon Yönetim, İşletim ve Pazarlama A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi'dir. İnsan Kaynakları Yöneticiliği Sertifikası ve International Coaching Federation Akreditasyonlu Adler Koçluk Sertifikası bulunmakta olup; çeşitli sosyal sorumluluk projelerinde Koçluk ve

Mentorluk yapmakta ve İngilizce bilmektedir. Gayrimenkul Yatırımlarının Hukuki Boyutu konusunda GYODER Akademi ve Bahçeşehir Üniversitesi MBA in Real Estate programında ders veren Kollu, halen Hukuk Müşavirliği ile İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü'nden sorumlu Grup Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

Ayşegül Şahin Kocameşe

Yatırımcılarla İlişkiler & Kurumsal Uyum ve Risk Yönetimi Grup Başkanı

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

Gülfem Sena Tandoğan

Kurumsal İletişim, Satış, Kiralama ve Pazarlama Grup Başkanı

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

Ömer Barlas Ülkü

Finansal Yönetim Grup Başkanı

1995 yılında ODTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Ö. Barlas Ülkü'nün yine ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden yüksek lisans (MBA) derecesi bulunmaktadır. Ülkü kariyerine, 1995-1997 yıllarında ODTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde aynı zamanda yüksek lisans çalışmaları yaptığı İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde araştırma görevlisi olarak başlamıştır. 2000-2008 yıllarında Türkiye İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş olarak görev yapan B. Ülkü, 2008-2012 yıllarında İş GYO'da İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü görevini yürüterek ilgili departmanın aynı zamanda kuruluşunda görev almıştır. Temmuz 2012 tarihinde Finansal Yönetim Bölümü'nün kuruluşunda görev alan Ülkü, görevine Finansal Yönetim Grup Başkanı olarak devam etmektedir.

K. Sertaç Seviner

Denetim Grup Başkanı

K. Sertaç Seviner 2000 yılında ODTÜ İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olmuştur. 2001 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Stajyer Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlayan Seviner 2010 yılı içerisinde Perakende Krediler İzleme ve Takip Bölümü'nde Müdür Yardımcısı olarak görevlendirilmiştir. 2012 yılı Aralık ayında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Denetim Grup Başkanı olarak atanmıştır.

Bülent Otuz

Elektrik ve Mekanik Projeler Koordinatörü

Bülent Otuz 1983 yılında ODTÜ Elektrik, Elektronik Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. 1986 yılında ODTÜ Elektrik, Elektronik Mühendisliği Yüksek Lisansını tamamlayan Otuz, 1984-1988 yılları arasında TEK Santraller Daire Başkanlığı'nda Baş Mühendis olarak çalışmıştır. 1988-2001 yılları arasında Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat Emlak Müdürlüğü'nde çalışan Otuz 1996-2001 yılları arasında İş Kulelerinin proje ve uygulamasında elektrik işleri sorumlusu olarak görev almıştır. 2001 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de göreve başlayan Otuz, halen İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Elektrik ve Mekanik Projeler Koordinatörü olarak görevine devam etmekte olup ayrıca Gayrimenkul Değerleme Uzmanı'dır.

Gökhan Temel

İnşaat Projeleri Koordinatörü

1988 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Gökhan Temel, iş hayatına, 1988 yılında ENET-ARUP-DCI Ortak Girişimi Kınalı- Sakarya Otoyolu inşaatında Kontrol Mühendisi olarak başlamıştır. 1991-1993 tarihleri arasında Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Emlak Grup Müdürlüğü'nde İnşaat Mühendisi olarak görev yapan Temel, 1993- 2001 tarihleri arasında İş Bankası Genel Müdürlük İnşaatında sırasıyla Kontrol Mühendisi ve Baş Mühendis olarak çalışmıştır. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kadrosuna 2001 yılında Baş Mühendis olarak katılan Gökhan Temel, sırasıyla Proje Uygulama Müdür Yardımcılığı ve Proje Uygulama Müdürlüğü görevlerini üstlenmiştir. Halen İş GYO'da İnşaat Projeleri Koordinatörü olarak görevine devam eden Gökhan Temel, ayrıca Gayrimenkul Değerleme Uzmanı'dır.

Kaan Özsoy

Mimarî Projeler Koordinatörü

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

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) 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 hısımlarım arasında; son beş
yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar
üstlenecek yönetici pozisyonunda
istihdam ilişkisi bulunmadığını, sermaye
veya oy haklarının veya imtiyazlı
payların %5'inden fazlasına birlikte
veya tek başına sahip olunmadığını
ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin
kurulmamış olduğunu,

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

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

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

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

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

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

g) 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.

Haluk Büyükbaş
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) 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.



Nihat Uzunoğlu
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Danışmanlık, Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Vergi Danışmanı

PwC 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.

2016 yılında Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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.

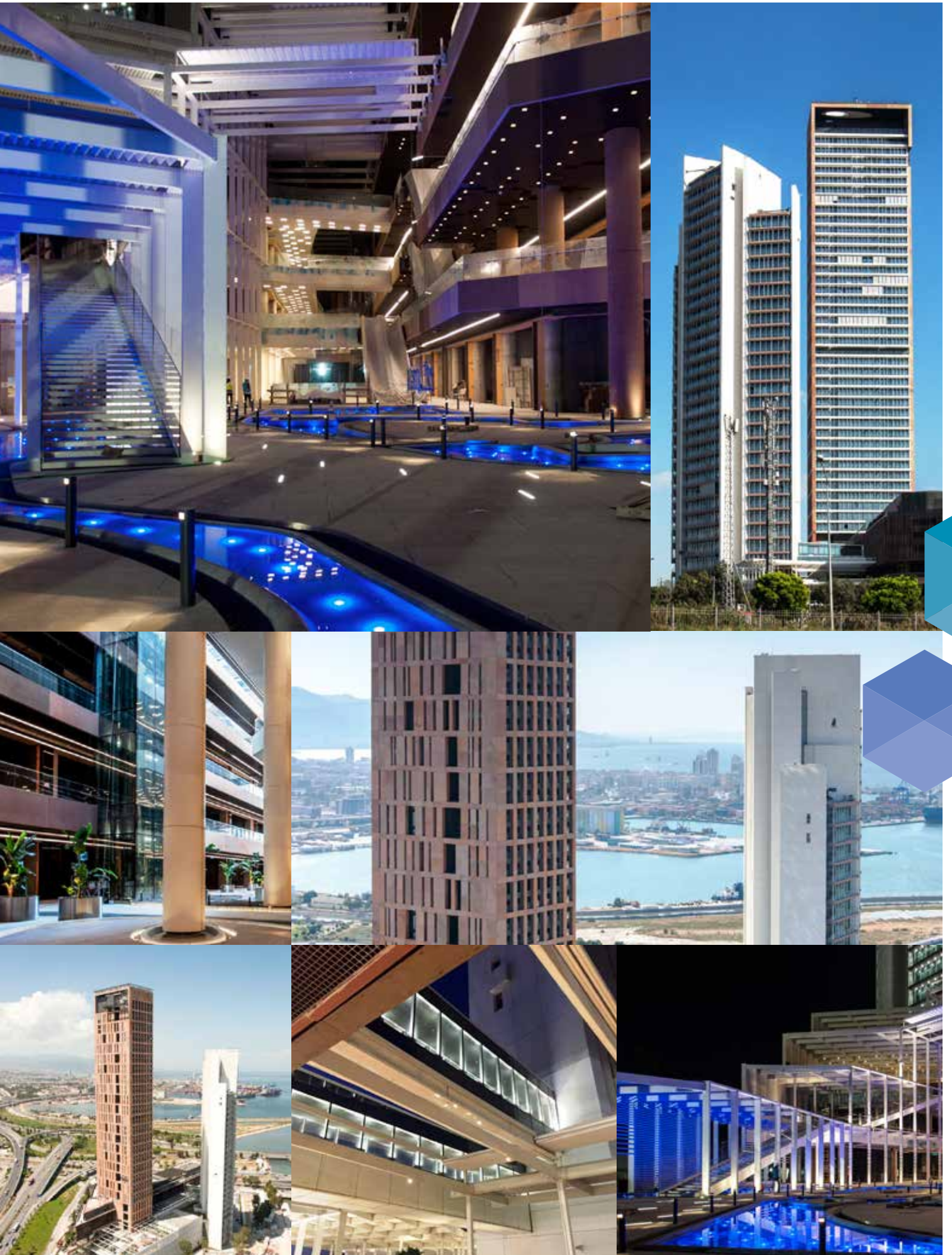
Şirket ve Şirket'in hizmet aldığı bahsi geçen kuruluşlar arasında, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.



İzmir'e ait tüm güzelliklerin bir özeti

Bölgenin ilk karma projesi olan Ege Perla, geleneksel yaşam tarzına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Eski İzmir yapılarından ilham alan projenin tasarımı dünyaca ünlü mimar Emre Arolat tarafından yapılmıştır.





2016 Yılında Gayrimenkul Sektörü

İnşaat sektörü 2016 yılında genel ekonominin ve birçok sektörün üzerinde performans göstermiştir. Büyümede kamu yatırımları ile kentsel dönüşüm süreci inşaat sektörünü desteklemiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun milli gelirde yaptığı yenileme çalışmaları kapsamında inşaat sektöründe daha önce kayıt dışında kalan faaliyetlerin milli gelir hesaplarına katılması sonucu, inşaat sektörü büyüme hızları revize edilmiş ve milli gelir içindeki payı yükselmiştir.

Yılın ilk ve ikinci çeyreğinde büyüme oranları sırasıyla %5,1 ve %15,7 olurken büyüme üçüncü çeyrekte yavaşlamış ve %1,4'e gerilemiştir. Böylece yılın ilk dokuz ayında inşaat sektörü %7,4 büyümüştür (2015 yılı ilk dokuz ayı: %4,9). Yıl genelinde de büyümenin %5-6 seviyesinde olacağı öngörülmektedir.

2015 yılında cari fiyatlarla inşaat sektörünün milli gelir içindeki payı %4,4'ten revizyon sonrası %8,2'ye yükselmiştir. 2016 yılında payın %8,5 olacağı öngörülmektedir.

Gayrimenkul sektöründe ise büyüme 2016 yılı ilk ve ikinci çeyreğinde %4,3 ve %5,2; üçüncü çeyreğinde %3,7 gerçekleşmiştir. Yılın ilk dokuz ayında gayrimenkul sektörü %4,4 büyümüştür (2015 yılı ilk dokuz ayı: %2,4).

Mevcut inşaat işlerinde Ekim ve Kasım aylarında görülen gerileme Aralık ayında hızlanarak devam etmiştir. Mevcut işler özellikle mevsimsellik ile daha hızlı gerilerken genel piyasa koşulları da işlerde gerilemeye yol açmaktadır.

Mevcut inşaat işleri seviyesi Aralık ayında geçen yılın Aralık ayındaki mevcut işler seviyesinin 11,0 puan altında gerçekleşmiştir.

Alınan yeni inşaat işlerinde de mevsimsellik ile birlikte gerileme hızlanmış, Aralık ayı seviyesi geçen yılın 4,5 puan altında gerçekleşmiştir.

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), 2016 yılı dördüncü çeyreğinde, bir önceki çeyreğe göre %5,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %12,4 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %7,7 artmıştır.

BİME'de 2016 yılı dördüncü çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %1,1, malzeme endeksi ise %7,5 artarken, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre sırasıyla %10,6 ve %12,9 artış izlenmiştir.

Konut Pazarı

2016 yılının ilk dokuz ayında alınan toplam yapı ruhsatları geçen yılın aynı dönemine göre daire sayısı olarak %8,1 oranında artmıştır. Aynı dönemde yapı kullanma izin belgesi verilen daire sayısı ise %3,3 oranında gerilemiştir.

2016 yılında alınan yapı ruhsatları metrekare ve daire sayısı olarak konutlarda %6 büyümüştür. Konut dışı binalarda ise %4 gerilemiştir. Bu çerçevede 2017 yılında konut inşaatlarında işlerin artarak devam edeceği beklenmektedir. Ancak konut dışı bina yatırımları yavaşlayacaktır.

2016 yılının son dört ayında uygulanan kampanyalar ile birlikte konut satışları önemli ölçüde hızlanmış ve 2016 yeni bir rekor yılı olarak kapanmıştır. 2016 yılında konut satışları bir önceki yıla göre %4,2 artmış ve 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde 68 şehrin tamamını kapsayacak nitelikteki Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-68) Aralık ayında bir önceki aya göre %0,81 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %9,11 oranında artış gerçekleşmiştir.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Kasım ayında bir önceki aya göre %0,47 ve geçen yılın aynı dönemine göre %2,94 oranında artış olurken, endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %71,60 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 9,5 puan fazla artış göstermiştir.

2016 yılı için konut kredilerini değerlendirirken yılın ilk 7 ayı ile sonrasını ayrı tutmak daha anlamlı olacaktır. Ocak-Temmuz döneminde ipotekli satılan konut adetleri 2015'in aynı dönemine göre gerilerken, Ağustos ayı ile birlikte başlatılan faiz indirimleri ve sektör temsilcilerinin düzenlediği kampanyaların sonucunda, Ağustos-Aralık döneminde 2015'in aynı dönemine göre önemli oranda artış sağlandığı gözlenmiştir.

İlk yarıda %1,18 olarak gerçekleşen sektörün ortalama konut kredisi faiz oranları, Ağustos ayından başlayarak kayda değer oranda düşüş göstermiş, en çok tercih edilen 120 ay vadede %0,90; 36 aya kadar olan kısa vadelerde ise %0,80 seviyelerine kadar gerilemiştir.

İnşaat sektörü 2016 yılında genel ekonominin ve birçok sektörün üzerinde performans göstermiştir. Büyümede kamu yatırımları ile kentsel dönüşüm süreci inşaat sektörünü desteklemiştir.

Ofis Pazarı

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, 2016 yılı son çeyreğinde genel görünüme baktığımızda;

İstanbul'daki ofis stokunun bölgesel dağılımı incelendiğinde en yüksek A sınıfı ofis stokuna sahip bölgelerin MİA (%32), Ümraniye (%17), Maslak (%15) ve Kozyatağı/Ataşehir (%14) olduğu görülmektedir. Bu dört bölgedeki toplam ofis stoku İstanbul genelinin %78'ini oluşturmaktadır.

Kavacık Bölgesi %4 ile en düşük stoka sahip bölge olurken kalan 3 bölge (Kağıthane/Cendere, İstanbul Batı ve İstanbul Doğu) %5 ile %8 arasında değişen oranlar ile İstanbul'un kalan %18'lik kısmını oluşturmaktadır.

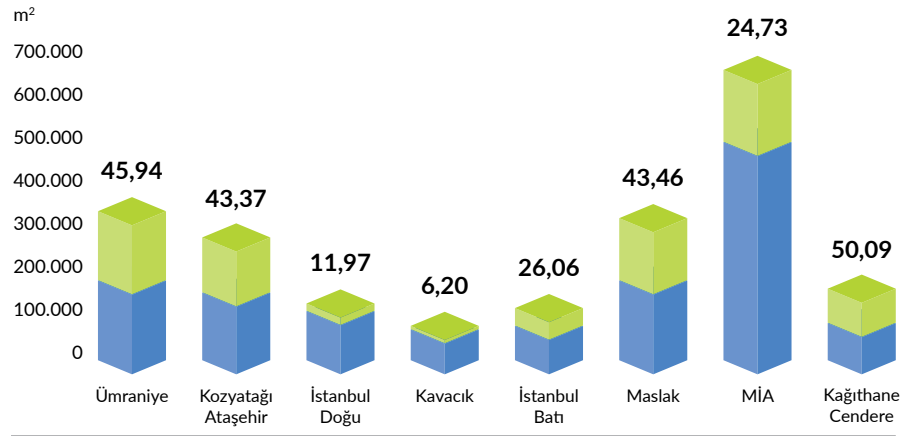
2016 yılının son çeyreğinde A sınıfı ortalama boşluk oranları, Avrupa Yakası'nda 6,1 puanlık artışla %33,34'e, Asya Yakası'nda 12,6 puanlık artışla %36,73'e yükselmiştir.

2016 yılının son çeyreğinde boşluk oranlarının İstanbul Doğu ve Kağıthane/Cendere bölgeleri dışında tüm bölgelerde yükseldiği görülmektedir. Yeniden yapılan sınıflandırma sonucunda görece ucuz olan binaların B sınıfına aktarılması boşluk oranlarındaki bu artışın en önemli nedeni olarak karşımıza çıkarken, kiralama işlemlerinin oldukça yavaşlaması ve A sınıfı ofis stokuna dahil olan yeni binaların olması da boşluk oranlarındaki artışın nedenlerini oluşturmaktadır.

İstanbul Avrupa ve Asya Yakası'ndaki Ofis Stoğu

	Avrupa	Asya	Avrupa + Asya
A	1.250.464	811.460	2.061.924
B	853.637	255.663	1.109.300

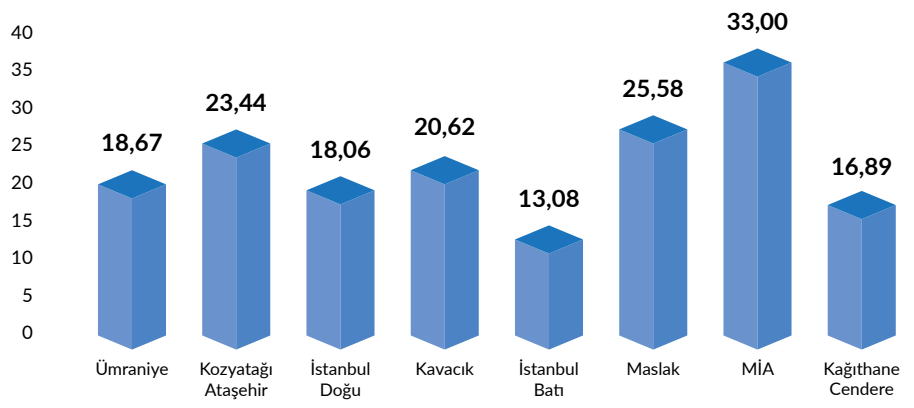
İstanbul Ofis Piyasası Ortalama Boşluk Oranları (A Sınıfı / 4. Çeyrek) (%)



Kaynak: Colliers International

■ Dolu Alan ■ Boş Alan

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



Kaynak: Colliers International

2016 Yılında Gayrimenkul Sektörü

2016 yılının üçüncü çeyreğinde Avrupa Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası 28,71 ABD doları/m²/ay iken yılın son çeyreğinde 29,29 ABD doları/m²/ay'a yükselmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinde Asya Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası 20,71 ABD doları/m²/ay'dan yılın son çeyreğinde 20,91 ABD doları/m²/ay'a yükselmiştir.

Önümüzdeki 2 yıl içerisinde Asya ve Avrupa yakasında piyasaya çıkacak yaklaşık 1.101.459 m² ofis stoku, inşaat ve planlama aşamasındadır. Bu ofis stokunun dağılımı incelendiğinde Asya Yakası ile Avrupa Yakası'nın eşit oranda arz sağlayacağı görülmektedir.

Yakın gelecekteki stokun büyük kısmı Kozyatağı/Ataşehir ve Kağıthane/Cendere gibi alternatif ve yeni gelişen bölgelerde yer almaktadır. MİA bölgesi ise bu iki alternatif bölgeyi takip etmektedir.

Perakende Pazarı

2016 yılı 3. çeyrek itibarıyla Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 353 alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı 10.765.259 m² olup bu rakamın 2016 yıl sonunda toplam 9 ilde, 13 yeni alışveriş merkezinin açılması ile 11.050.000 m²'yi bulması beklenmektedir. Toplam nüfusun %26'sını oluşturan İstanbul ve Ankara'nın kiralanabilir alanlarının toplamı, Türkiye toplamının %52'sini oluşturmaktadır.

1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alanda Bolu 303 m² ile ilk sırada yer almaktadır.

Bolu'yu 282 m² ile İstanbul ve 270 m² ile Ankara takip etmektedir. Türkiye'nin üçüncü büyük ili olan İzmir ise 17. sırada yer almaktadır. 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, Türkiye geneli için ortalama 137 m²'dir.

Gelecek stok eklendiğinde 2019 yılı sonunda alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanının 13.050.000 m²'ye ulaşacağı beklenmektedir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research Company tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin 2016 yılı Aralık ayı sonuçlarına göre, AVM Ciro Endeksi, Aralık ayı itibarıyla geçtiğimiz yılın aynı dönemi ile enflasyondan arındırılmadan karşılaştırıldığında %6,7'lik bir artışla 239 puana ulaşmıştır. Türkiye'nin 2016 yılında içinde bulunduğu olağanüstü şartlar AVM ziyaretçi sayısı ve cirolarını olumsuz etkilemiştir. Ancak, Eylül 2016'dan itibaren ciro endeksinin yükselişe geçmesi ciroların artış eğilimini sürdüreceğini işaret etmektedir.

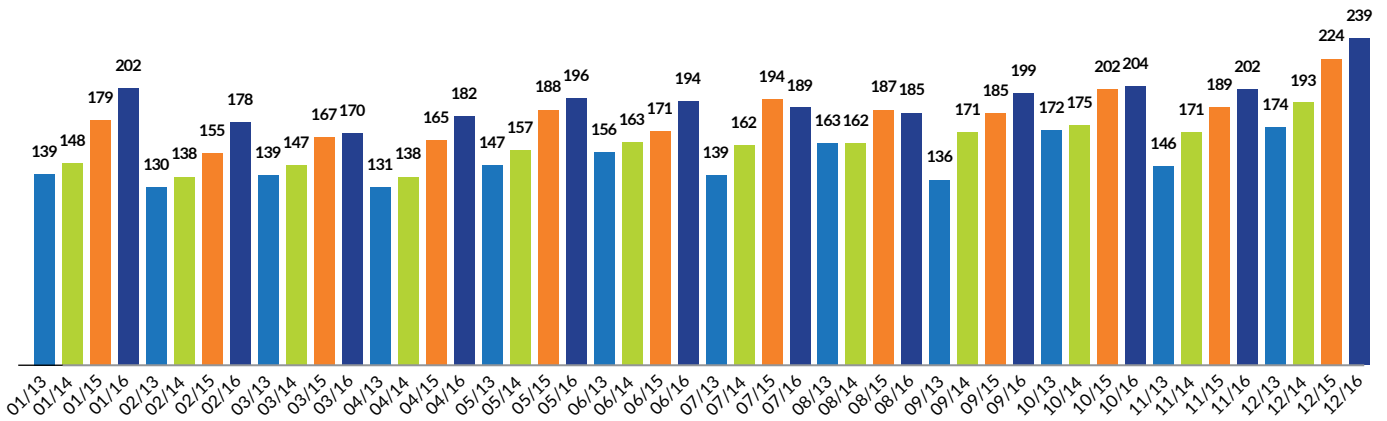
AVM'lerde kiralanabilir alan (m²) başına ciro verimliliği yükselişe devam ederek, Aralık 2016 döneminde İstanbul'da 1.072 TL, Anadolu'da 806 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği aynı dönemde 913 TL olmuştur. AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m²) verimliliği 2016 yılı için 744 TL olarak gözlemlenmiştir.

AVM ziyaret sayısı, 2015 yılı ile karşılaştırıldığında 2016 yılında %1,9 oranında düşüşle 102 puan olarak gerçekleşmiştir.

Kaynaklar: Colliers International, IMSAD, TMB, TÜİK, REIDIN, GYODER, AYD

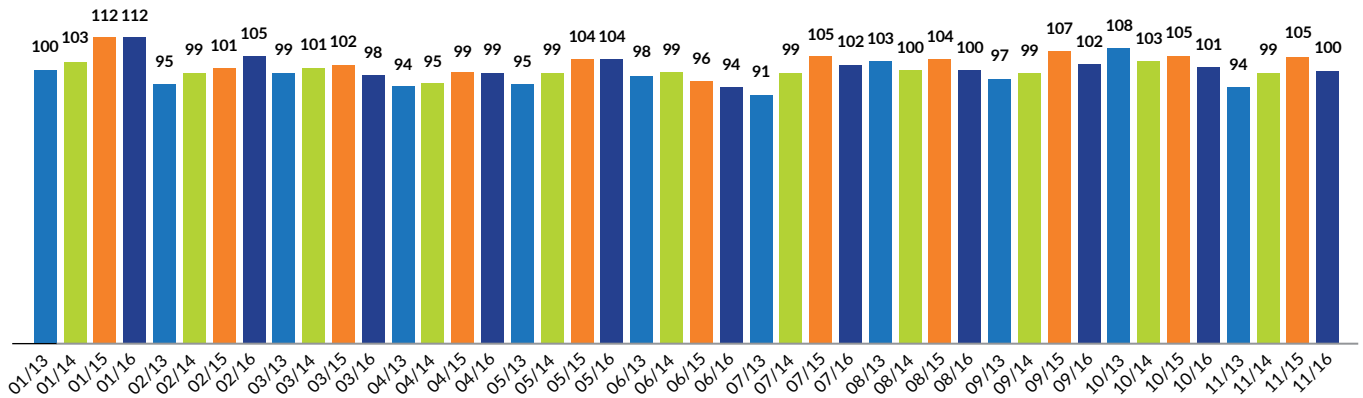
Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezlerinin toplam kiralananabilir alanı 10.765.259 m² olup bu rakamın 2016 yıl sonunda toplam 9 ilde, 13 yeni alışveriş merkezinin açılması ile 11.050.000 m²'yi bulması beklenmektedir.

Ciro Endeksi - Türkiye Geneli



Kaynak: AYD

Ziyaret Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD

2016 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri



İstikrarlı büyüme hedefi

İş GYO 2016 yılında devam eden yatırımlarının öngörülen şekilde tamamlanmasına, yatırım fırsatlarının değerlendirilmesine, kiralama ve satış hedeflerine ulaşılmasına öncelik vermiştir.

Şirketimiz 2016 yılında da istikrarlı büyüme hedefini sürdürmüş, stratejik planları doğrultusunda devam eden yatırımlarının öngörülen şekilde tamamlanmasına, yatırım fırsatlarının değerlendirilmesine, kiralama ve satış hedeflerine ulaşılmasına öncelik vermiştir. Bu dönemde, büyüme ve gelir artışını sağlayacak yeni projeler ve gayrimenkullere ilişkin fırsatlar yakından takip edilmiş çalışmalar yıl boyunca devam etmiştir.

2016 yılı içerisinde;

- Tuzla'daki projelerimizde T. İş Bankası A.Ş. ve Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. faaliyet göstermeye başlamıştır.
- Kartal, İzmir ve Topkapı'daki projelerimizde satışlarımız ve inşaat çalışmalarımız devam etmiştir.
- İstanbul Finans Merkezi projemizde diğer firmalarla eşzamanlı olarak, inşaat programımız dahilinde çalışmalarımız sürdürülmüştür.
- Yeni yatırımlar doğrultusunda, Kadıköy Arsasının portföye dahil edilmesi amacı ile satış vaadi sözleşmesi imzalanmış, Tuzla Arsası ise portföye dahil edilmiştir.

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 ilçedir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Anadolu yakasındaki metro ağını Tuzla'ya uzatıyor olması ve ilçenin Sabiha Gökçen Havalimanına olan

yakınlığı sadece Tuzla için değil bütün İstanbul için önem taşımaktadır. Gerek özel sektör gerekse yerel yönetimin bölge üzerindeki yatırımlarının hızla artması Tuzla'nın gelişiminde önemli rol oynamış ve bölgeyi bir cazibe merkezine dönüştürmüştür.

Tuzla'nın 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 "Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi" ile ofis ve ticari alanlardan oluşan "Tuzla Karma Projesi" toplamda 277.704 m² inşaat alanına sahiptir. Projelerin mimari tasarımı dünyaca ünlü SOM (Skidmore Owings Merrill LLP) ve Design Grup işbirliğinde gerçekleştirilmiştir. İş GYO, yüksek gelişme potansiyeline sahip olduğuna inandığı Tuzla'da, 2013 yılında hayata geçirdiği Çınarlı Bahçe projesinden sonra 2015 yılı sonunda da söz konusu iki projesini de tamamlamıştır. 2016 yılı içerisinde de Tuzla'da mülkiyeti Alamsaş Alarko Ağır Makina Sanayi A.Ş.'ye ait olan 62.655 m² yüz ölçümlü parsel ve üzerinde yer alan taşınmaz proje geliştirmek üzere satın alınmıştır. 2017 yılı içerisinde yeni projeye ilişkin çalışmaların başlaması planlanmaktadır.

İstanbul T. İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi

T. İş Bankası A.Ş.'nin ihtiyaçları doğrultusunda projelendirilen ve hayata geçirilen Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesi 2015 yılı sonunda



tamamlanmış, 2016 yılı başında teslim edilmiştir. Anahtar teslim yatırım modeliyle geliştirilen proje, 25 yıllıkına T. İş Bankası A.Ş.'ye kiralanmış ve Banka teslim edilen ay itibarıyla merkezde faaliyet göstermeye başlamıştır. Söz konusu kiralama neticesinde Teknoloji ve Operasyon Merkezi'nin tamamından 2016 yılı içerisinde 61,5 milyon TL+KDV tutarında kira geliri elde edilmiştir. Projenin finansman gideri dahil toplam geliştirme maliyeti yaklaşık 750 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

44.400 m²'lik bir alanda konumlanan Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesi, bilgi teknolojileri ve veri merkezi, eğitim tesisleri ve eğitime giden personeller için konaklama alanına sahiptir.

Proje 2015 yılında Hürriyet Gazetesi tarafından düzenlenen Sign of the City Ödülleri kapsamında "En İyi Ofis" kategorisinde ödüle layık görülmüştür.

İstanbul Tuzla Karma Proje

Tuzla Karma Proje T. İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesinin bitişik parselinde yer almaktadır.

21.300 m²'lik arsa üzerinde geliştirilen ve ofis ve ticari alanlardan oluşan proje 2015 yılı sonunda tamamlanmıştır. Toplam geliştirme maliyeti yaklaşık 220 milyon TL olan projenin, yapı kullanım izninin alınmasını takiben Aralık 2015 itibarıyla ticari ünitelerin teslimleri yapılmıştır. Ofis alanlarının tamamı ve ticari alanların bir bölümü Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'ye kiralanmış,

2016 yılı içerisinde firmanın Tuzla'ya taşınması tamamlanmıştır.

Meydan Çarşı AVM'deki bağımsız bölümlerin kiralama çalışmaları devam etmekte olup, projenin tamamından beklenen yıllık brüt kira geliri 16-17 milyon TL civarındadır.

İzmir Ege Perla Projesi

İzmir Konak'ta şehrin "Yeni Kent Merkezi" olarak değerlendirilen bölgesinde ve körfezin en güzel noktasında yer alan Ege Perla projesi, şehrin dört karayolu koridorunun kesişim noktasında bulunmakta ve bulunduğu konum itibarıyla ulaşım açısından büyük kolaylık sağlamaktadır. Projede yaklaşık 23.500 m² kiralanabilir alana sahip, yarı açık mimarisiyle seçkin mağazalara ev sahipliği yapacak alışveriş merkezinin yanı sıra 1+1'den 5+1'e kadar farklı büyüklükte ve tipte körfez manzarasına sahip konutlar, home ofisler ve ferah çalışma ortamına sahip ofisler yer almaktadır.

450 milyon TL tutarında yatırım bedeline sahip olan ve bölgenin çehresini değiştiren ilk karma proje olan Ege Perla, hem geleneksel hem de modern yaşam tarzına uygun olarak tasarlanmıştır. Eski İzmir yapılarından ilham alan projenin tasarımı dünyaca ünlü mimar Emre Arolat tarafından yapılmıştır. 2016 yılı Haziran ayından itibaren satılan ünitelerin teslimlerine başlanmıştır. Projedeki konutların ve ofislerin satışından KDV hariç yaklaşık 270-280 milyon TL ciro beklenmektedir.

Projedeki AVM'ye ilişkin inşaat çalışmaları tamamlanmış olup, dekorasyon işleri devam etmektedir. 2017 yılının bahar aylarında faaliyete geçmesi planlanan 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 İzmirliğin ihtiyaç ve beklentileri üzerine eğilerek bir kiracı karması ve konsept oluşturulması hedeflenmektedir. Mimari özellikleri, marka karması ve ticari alanlarıyla 7'den 70'e herkesin uğrak yeri haline gelmesi planlanan merkezin bölgede yeniliklerin ilk temsilcisi olacağı öngörülmektedir. Ege Perla AVM'nin yönetim ve işletmesi iştirakimiz Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. tarafından yapılacaktır.

İstanbul Kartal Manzara Adalar Projesi

Anadolu yakasının en güzel ve değerli lokasyonlarından biri olan Kartal rahat ulaşım olanaklarına sahip olmasının yanı sıra kentsel dönüşüm projeleri ve ticari alanların günden güne gelişmesiyle cazibesini daha da artırmaktadır. Marmaray'ın tamamlanmasıyla birlikte Avrupa yakasıyla daha entegre hale gelen Kartal ilçesi, 3. köprü'nün yanı sıra metro projesi ile birlikte son dönemlerde öne çıkan bir bölge olmuştur. İstanbul genelinde yatırım yapılabilecek, gelecek vadeden ilçeler arasında gösterilmektedir.

2016 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri



İlçedeki gelişim potansiyelini yerinde bir öngörüyle tespit etmiş olan İş GYO, Kartal'da toplam geliştirme maliyetinin finansman hariç 620-640 milyon TL olması beklenen Manzara Adalar projesini hayata geçirmektedir. 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. Eylül 2014'te inşaat ruhsatı alınan projenin 2016 yılı boyunca inşaat faaliyetleri devam etmiş, inşaat çalışmalarının yaklaşık %40'ı tamamlanmıştır. Hasılat paylaşım modeliyle gerçekleştirilmekte olan projeden eski arsa sahibinin payı dahil; konut satışlarından toplamda 740 milyon TL satış hasılatı, ofislerin ve ticaret alanlarının tamamının kiralanmasından ise yaklaşık 38-42 milyon TL kira geliri elde edilmesi beklenmektedir.

Denize 1,5 km mesafede, göz alıcı Adalar manzarasına nazır yükselen projenin 2016 yılı sonu itibarıyla %60'ı satılmıştır. 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.

2016 yılı Sign of the City ödülleri "En İyi Çok Katlı Konut Projesi" ödülünü kazanan Manzara Adalar, "En İyi Karma Kullanımlı Proje" ve "En İyi Rezidans" kategorilerinde Premium Proje olarak seçilmiştir.

İstanbul İnistanbul Projesi

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

Şehrin her yerinden kolay ulaşılabilen İstanbul İnistanbul Projesi, 1+1'den 4+1'e kadar değişen 2.740 ünitesi, zengin sosyal olanakları, yeşil alanları ve avantajlı ödeme seçenekleriyle göze çarpmaktadır. Konuttan ve az sayıda ticari ünitelerden oluşan projeye Nef tarafından geliştirilen Foldhome sistemi de dahil edilmiştir. 4 ayrı proje olarak inşa edilen İnistanbul'da yer alan konut ve ticaret alanlarının satışından toplamda 1,5-1,6 milyar TL hasılat elde

edilmesi hedeflenmekte olup, projenin geliştirme maliyetinin finansman hariç 1,1-1,2 milyar TL düzeyinde olması beklenmektedir. Yaklaşık %85'i satılan projede 2018 yılından itibaren teslimlerin başlaması planlanmaktadır.

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

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi

Son dönemlerin en önemli projelerinden biri olarak lanse edilen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesinin (İFM) kalbinde yer alan arsa üzerinde geliştirilen proje, ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. İnşaat çalışmalarının devam ettiği projenin İFM kapsamındaki diğer firmaların projeleriyle eş zamanlı olarak önümüzdeki yıllarda tamamlanması hedeflenmektedir. Yaklaşık 70.000 m² inşaat alanına ve 33.000 m²'lik kiralanabilir alana sahip karma projenin arsa dahil, finansman hariç toplam geliştirme maliyetinin 260-280 milyon TL olması beklenmektedir.



2016 Yılı Diğer Gelişmeler

2016 yılı içerisinde İstanbul Kadıköy'de mülkiyeti Tecim Yapı'ya ait, 9.043 m² yüzölçümlü arsanın %45 hissesinin satın alınmasına ilişkin satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve söz konusu arsa üzerinde kesinleşecek imar durumuna göre geliştirilmesi planlanan otel ve ticari alanlardan oluşacak projeye %45 oranında ortak olunmasına karar verilmiştir.

Mülkiyeti Şirketimize ait olan Sirkeci Banka Hizmet Binasının satışı yıl içerisinde gerçekleşmiş, 53,1 milyon TL tutarındaki KDV dahil satış bedelinin tamamı tahsil edilmiştir.

2016 yılı içerisinde Tuzla'da mülkiyeti Alamsaş Alarko Ağır Makina Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan 62.655 m² yüz ölçümlü parsel ve üzerinde yer alan taşınmaz proje geliştirmek üzere satın alınmıştır. 2017 yılı içerisinde yeni projeye ilişkin çalışmaların başlaması planlanmaktadır.

Şirketimizin, mevcut kira gelirlerinin artırılması ve portföyün çeşitlendirilmesi kapsamındaki yatırım stratejisi doğrultusunda ve birleşme sonucu yaratılacak sinerji dikkate alınarak, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile birleşme görüşmelerine başlanmıştır.

2017 Yılı Stratejimiz

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

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

2017 yılında, yukarıda belirtilen temel stratejiler çerçevesinde, Şirket'in birincil önceliği devam eden tüm yatırımlarını öngörülen şekilde ve kârlılıkla tamamlamak, kiralama ve satış hedeflerini gerçekleştirmek, yüksek nakit temettü dağıtımını sürdürülebilir kılmak, portföyünde bulunan arsalar üzerinde en iyi kullanım ve fayda sağlayacak projelerin geliştirilmesi konusundaki çalışmalarına devam etmektedir.

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

2017 yılı ve izleyen yıllara ilişkin planlamalar yapılırken faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskler de göz önünde bulundurulmakta, yatırım ve fonlama kararlarında kur riski önemiyetle takip edilmekte, en düşük risk ve maksimum fayda/maliyet dengesi gözetilmektedir.

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümü Faaliyetleri

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 gözetten 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. Aylık yapılan raporlamaların yanı sıra hesap dönemi bitimini takiben "Yıllık Yatırımcı İlişkileri Faaliyet Raporu" hazırlanmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü ayrıca, Komite çalışma esaslarında yer aldığı üzere, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin sekretarya işlerini yürütmektedir.

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 2016 yılı içerisinde yerli-yabancı yatırım şirketleri ile şirket merkezinde birebir toplantılar yapmış, biri yurt içi, üçü yurt dışı olmak üzere, aracı kurumlar tarafından düzenlenen konferans ve roadshow toplantılara katılım göstermiş, Şirket merkezinde telekonferans toplantılara katılmış ve bu kapsamda yıl içerisinde yaklaşık 60 yatırım kuruluşundan yaklaşık 80'i aşkın kişi ile görüşülmüştür.

Yıl içerisinde görüşülen taraflar ağırlıklı olarak yerli-yabancı aracı kurum ve portföy yönetim şirketlerinin analist ve fon yöneticilerinden oluşmaktadır.

Yıl içerisinde, büyük bölümü e-posta olmak üzere Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne ulaşan yaklaşık 320 adet bilgi talebi karşılanmıştır. Yerli-yabancı yatırımcı veya aracı kurumlardan gelen bilgi talepleri; mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır. Toplam bilgi taleplerinin yaklaşık %72'si kurumsal, geriye kalan %28'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.

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, 2016 yılı içerisinde SAHA tarafından yapılan gözden geçirme kapsamında Şirketimizin kurumsal yönetim derecelendirme notu "93,41" olarak revize edilmiştir. Şirket'in, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 91,49, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 98,46, Menfaat Sahipleri 95,66, Yönetim Kurulu 90,21 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 2012 yılında dahil edildiği "BİST Kurumsal Yönetim Endeksi"nde işlem görmeye devam etmektedir.

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

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.	
Kurumsal Yönetim Notu	93,41
Pay Sahipleri	91,49
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	98,46
Menfaat Sahipleri	95,66
Yönetim Kurulu	90,21

**Kurumsal
Yönetim Notu
93,41**

Denetim Grubu Faaliyetleri

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'teki iç kontrol faaliyetleri de Denetim Grup Başkanlığı bünyesinde yürütülmektedir.

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

Risk Yönetimi

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

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

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

Değişen ve gelişen piyasa koşulları ve Şirket faaliyetleri paralelinde Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin

yer aldığı "Şirket Risk Kataloğu" güncellenmekte, yeni risk türleri tanımlanmakta, potansiyel riskler belirlenmekte ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması 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 temel riskler faaliyet ortamı riski, kredi riski ve likidite 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.

Kredi riski, işlemin karşı tarafının, Şirket ile yaptığı sözleşmenin gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen ya da tamamen zamanında yerine getirememesinden ya da getirmemesinden dolayı Şirketin zarara uğrama riski olarak tanımlanmaktadır. Şirket'in taraf olduğu işlemlere ilişkin olası kredi riskini en aza indirmek için Şirket içi düzenlemelere uyulmaktadır.

Likidite riski, Şirketin nakit akışında dengesizlik sonucunda nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip olunmaması 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.

31.12.2016 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.

İnsan Kaynakları

Ortak kurum kültürü

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

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

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

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

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

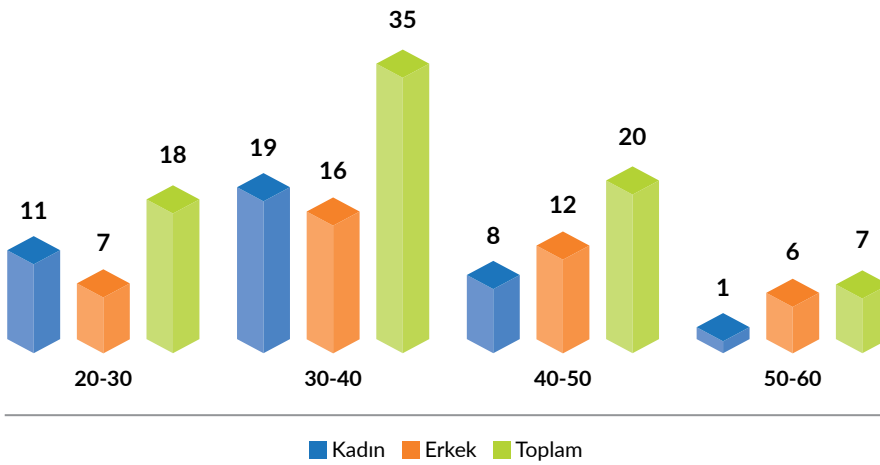
İnsan Kaynakları Politikası

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

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 işe; 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

Yaş Dağılımı (kişi)

nedenle; Şirket Performans Değerleme kriterleri ve çıktı sonuçları çalışanlar ile paylaşılmaktadır. Kendi işine değer katmayı hedefleyen çalışanlar İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü'nün desteğini yanlarına alarak, yöneticileri ile birlikte kendilerini geliştirmekte ve kariyer hedeflerini yönetmektedirler.

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

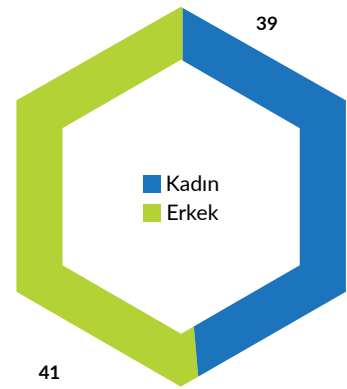
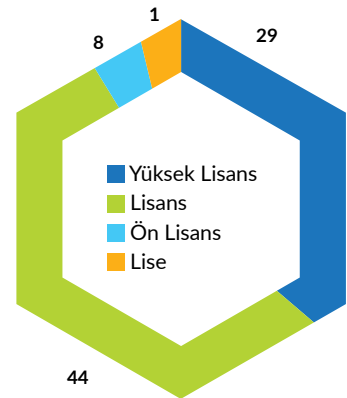
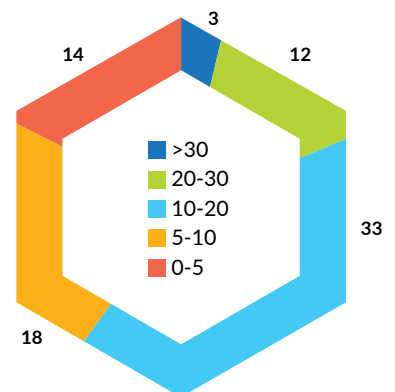
Yıl içerisinde, ayrımcılık konusunda İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü'ne ulaşan herhangi bir şikayet bulunmamaktadır.

Doğru Kişinin Doğru İşe Yerleştirilmesi...

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

"Gelişim Yolculuğu"

İş GYO'nun bir süredir çalışmalarını sürdürdüğü "Performans ve Yetkinlik Gelişim Sistemi" 2016 yılında uygulanmaya başlanmış ve davranışların içsel nedenlerine inmeye olanak sağlayan Neo Pi-r Kişilik envanteri ile desteklenmiştir. Sistem; çalışanların sorumluluk alanlarındaki hedeflerine yönelik çalışmaları esnasında kendilerinden beklenen davranış ve tutumların netleşmesini, Şirket bütününe olan katkılarını görmelerini sağlarken;

Çalışan Sayısı (kişi)**Eğitim Dağılımı (kişi)****Toplam İş Tecrübesi (kişi)**

İnsan Kaynakları

“Gelişim Yolculuğu”

İş GYO 2016 yılında uygulamaya aldığı Performans ve Yetkinlik Gelişim Sistemini “Gelişim Yolculuğu” olarak görmekte ve gelişim alanlarını netleştiren “Gelişim Harita”larını 2017 yılında tüm çalışanlara sunmayı hedeflemektedir.

İş tatmininin ve motivasyonun güçlendirilmesini amaçlamıştır. İş GYO bu inançtan hareketle tüm çalışanların aktif olarak yer alacağı bu sistemi “Gelişim Yolculuğu” olarak görmekte ve gelişim alanlarını netleştiren “Gelişim Harita”larını 2017 yılında tüm çalışanlara sunmayı hedeflemektedir.

İş GYO’da Eğitim

Çalışanların ihtiyaçlarına göre planlanan eğitimlerde; bilgi, beceri ve tutumlarında değişiklikler, kariyer ilerlemeleri, motivasyon ve işe duyulan memnuniyetlerinin artması, Şirket’in hedefleri ile bireysel hedeflerin uyuşması amaçlanmaktadır. İş GYO’nun önceliği tüm Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği çerçevesinde eğitime katılmalarını sağlamaktır. 2016 yılında; İletişim, İş Hukuku, Finansal Yönetim, Vergi ve Muhasebe, Satış Liderliği ve Proje Yönetimi gibi mesleki bilgileri güncelleyen ve yetkinlikleri geliştiren 38 farklı eğitime katılım sağlanmıştır. Ayrıca güncel ve farklı konularda konuk konuşmacıların katılımıyla gerçekleşen “Biz Bize Sohbetler”e devam edilmiştir.

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, avukat ve SMMM çalışanların bağlı oldukları oda aidatları Şirket tarafından karşılanmaktadır.

Organizasyon Yapısı

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

- Proje ve İnşaat Yönetimi Koordinasyonu Grup Başkanlığı
- Proje Geliştirme ve Fizibilite ve Gayrimenkul Yatırımları Koordinasyonu Grup Başkanlığı
- Hukuk Müşavirliği ve İnsan Kaynakları ve Eğitim Grup Başkanlığı
- Yatırımcılarla İlişkiler & Kurumsal Uyum ve Risk Yönetimi Grup Başkanlığı
- Finansal Yönetim Grup Başkanlığı
- Kurumsal İletişim, Satış, Kiralama ve Pazarlama Grup Başkanlığı
- Denetim Grup Başkanlığı

İş GYO çalışanlarının Şirket içerisinde tecrübe ortalaması 7 yıldır. Yönetici ihtiyacı kurum içinden karşılanmaktadır. 2016 yılında 5 çalışan terfi ettirilmiştir.

Kurumsal Sosyal Sorumluluk

İş GYO, ana hedeflerinden biri olan hissedarlarına yüksek getiri kazandırma yolunda ilerlerken kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde toplumsal hayata ve çevreye katkıda bulunmak üzere çeşitli faaliyetler gerçekleştirmektedir. Bu doğrultuda yürütülen sektörel çalışmaların yanı sıra birçok sanat ve spor etkinliğine de destek olunmaktadır. Gerek genç neslin sektörel deneyim edinmesi gerekse sosyal açıdan zenginleşmesine yönelik olarak gerçekleştirilen faaliyetler, temelinde insanı barındıran şirket misyonumuz ile de örtüşmektedir.

Çağdaş insan ve kentlere yakışan mekânlar oluşturma misyonunun yanı sıra her alanda sürdürülebilir gelişmenin önemli olduğu inancını taşıyan İş GYO 2016 yılında da sektörel gelişime, toplumsal dayanışmaya destek vermeyi sürdürmüştür.

İş GYO olarak toplumsal sorunlar, ihtiyaçlar ve beklentiler karşısındaki çözümden yana tutumumuzu ortaya koymak amacıyla 2016 yılı içinde yeni bir girişim başlatılmıştır. İş GYO markasının temel değerleri, hedefleri ve kamuoyunda yaratmak istediği pozitif sosyal etkiyi baz alarak başlatılan girişim ile kurumsal sosyal sorumluluk stratejisinin Şirketimiz çalışanlarıyla birlikte belirleneceği bir süreç planlanmıştır. Şirketimiz ve markamızın taşıdığı değerler ile uyumlu, faaliyet alanımız ve uzmanlıklarımızla ilişkili bir toplumsal sorun ya da ihtiyaç alanında, gerçek ve sektöre örnek olacak bir çözüm üretme arayışımız doğrultusunda iletişim ajansımız MarjinalSosyal'den danışmanlık desteği alınarak başlatılan gönüllü grup çalışmaları yıl boyunca devam etmiştir. Sürecin sonunda öncelikli çalışma alanlarımızın ve bu

çalışma alanlarında gerçekleştireceğimiz toplumsal projelerin belirlenmesi ve hayata geçirilmesi hedeflenmektedir.

İş GYO, Türkiye Futbol Federasyonu Kadınlar 1. Ligi'nde yarışan ve Türkiye Şampiyonası'nda yer almayı başaran Konak Belediyesi Gençlik Spor Kulübü Bayan Futbol Takımı'na sporun kadın-erkek, genç-yaşlı ayrımı yapılmaksızın toplumun tüm kesimlerinde yaygınlaşmasında katılımcı bir rol almak amacıyla, uzun yıllardır sürdürdüğü desteğini 2016 yılında da devam ettirmiştir.

Yıl içerisinde Şirket, GYODER'in düzenlediği 15. Gayrimenkul Zirvesi'ne, AYD'nin düzenlediği AVM Yatırımları Konferansı'na, Yapı-Endüstri Merkezi ve İstanbul Bilgi Üniversitesi işbirliğiyle gerçekleşen Yapım Aşaması Konferansı'na, NTV'nin düzenlediği Kartal'a Yatırım Geleceğe Yatırım Zirvesi programına sponsor olarak sektörel gelişime verdiği desteği sürdürmüştür.

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

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

İş GYO, tüm faaliyetlerinde yasalara ve çevresel değerlere uyumlu, sosyal sorumluluk konusunda özenli hareket etmektedir. 2016 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 2016 yılı içerisinde "15 Temmuz Dayanışma Kampanyasına" 100 bin TL tutarında bağışta bulunmuştur. Şirket'in kamuya açıklanmış bağış politikası aşağıda sunulmuştur.

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

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

Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar

İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Açıklama

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

- kiralama faaliyetleri 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 2016 yılı içerisinde elde edilen kira geliri 109.741.004 TL'dir. Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihli raporlama dönemi sonu itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarında 125.765.375 TL tutarında nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır. İş GYO, raporlama dönemi sonu itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş.'den 14.703.799 TL tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 147.000.000 ABD doları ve 685.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir. İş GYO'nun dönem sonu itibarıyla hesaplarında, Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi nedeniyle 584.329.855 TL tutarında finansal borcu bulunmaktadır. Ayrıca Şirket'in 2016 yılı içerisinde ihraç etmiş olduğu

tahvillerin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, 33.211.00 TL tutarındaki kısmı grup şirketlerinde bulunmaktadır.

Bu kapsamda İş GYO 2016 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 Türkiye İş Bankası A.Ş. ve grup şirketleri arasında 2016 yılı içerisinde yapılan tüm işlemler olağan ticari faaliyetlerimizin gerektirdiği işlemler olup, emsallerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda bahse konu işlemlerin yapıldığı anda her bir işlemin yapılmasına uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Bu nedenle Şirket'i zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır" denilmektedir.

Yıl İçerisinde Şirket Aleyhine Açılan Davalara İlişkin Açıklama

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

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

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

Şirketler Topluluğu ile Gerçekleştirilen Hukuki İşlemlere İlişkin Açıklama

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

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

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

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri

Dönem içerisinde Şirket faaliyetlerini etkileyebileceği düşünülen:

- Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
- Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik
- Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik
- 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik

- 8 Haziran 2016 Tarihli ve 29736 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "ÇED Olumlu" veya "ÇED Gerekli Değildir" Kararı Bulunan Projelerde Yapılacak Kapasite Artışı ve/veya Genişletilmesi Planlanan Projelere İlişkin Tebliğ

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

Portföy Bilgileri

Ticari Gayrimenkul Portföyü

- İstanbul İş Kuleleri Kompleksi (Kule 2 - Kule 3 - Kule Çarşı)
- Ankara İş Kulesi
- İstanbul Maslak Ofis Binası
- Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası
- Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası
- Antalya Banka Hizmet Binası
- İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi
- İstanbul Esenyurt Hipermarket Binası
- İstanbul Marmara Park AVM
- İstanbul Taksim Ofis Lamartine
- Nevşehir Kapadokya Lodge Otel
- Muğla Marmaris Mallmarine Alışveriş Merkezi
- İstanbul Türkiye İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi
- İstanbul Tuzla Karma

Gayrimenkul Projeleri

Devam Eden Projeler

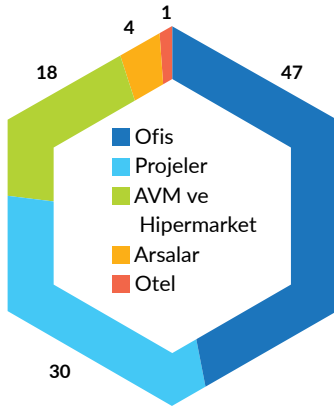
- İzmir Ege Perla Projesi
- İstanbul Kartal Manzara Adalar Projesi
- İstanbul Finans Merkezi Projesi
- İstanbul İnistanbul Projesi

Arsalar

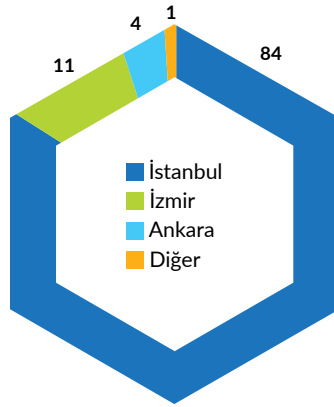
- İstanbul Üsküdar arsası (32.081 m²)
- İstanbul Levent'te İş Kuleleri önündeki arsa (7.613 m²)
- İstanbul Kadıköy arsası (9.043 m²)*
- İstanbul Tuzla arsası (62.655 m²)

* Kadıköy Arsasının portföye dahil edilmesi amacı ile satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

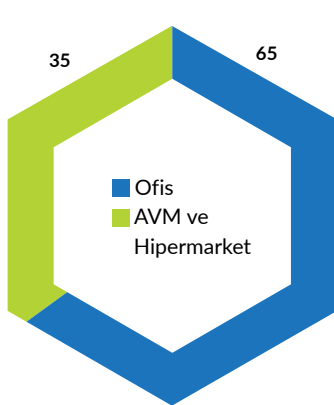
Portföy Değeri - Tür Dağılımı



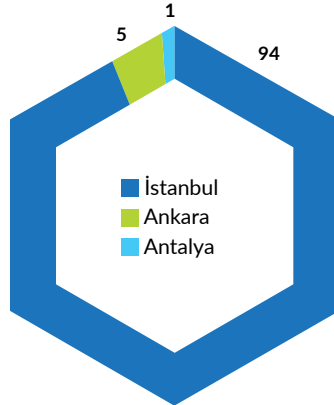
Portföy Değeri - Bölge Dağılımı (%)



Kira Gelirleri - Tür Dağılımı (%)



Kira Gelirleri - Bölge Dağılımı (%)







İstanbul İş Kuleleri Kompleksi

Güçlü altyapı ve teknolojik donanım

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

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

ile şehrin önemli noktalarından biri olmuştur.

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

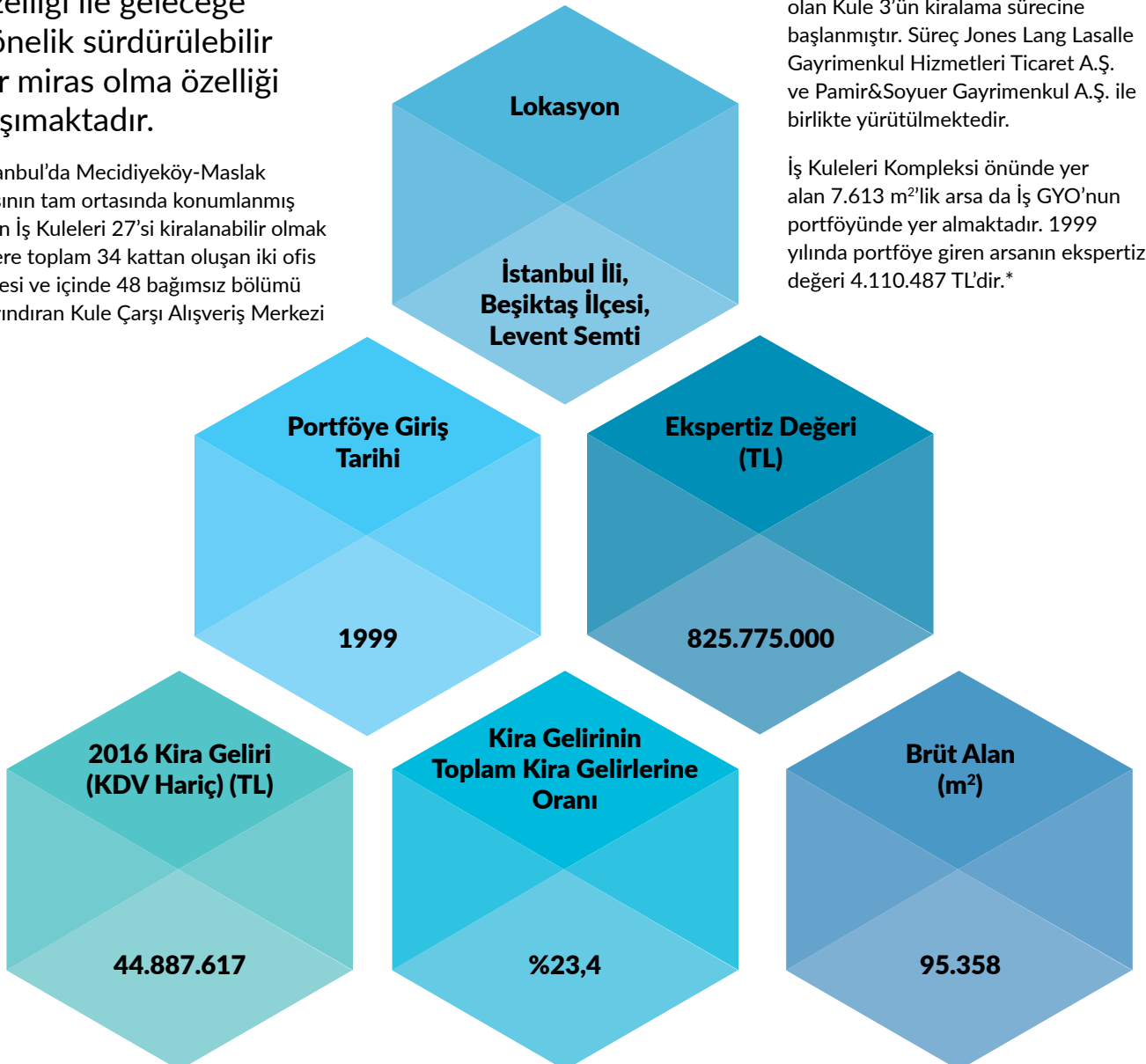
Ulaşım kolaylığı açısından da tercih edilen İş Kuleleri Kompleksi, finansal açıdan güçlü, yerli ve yabancı prestijli firmaların tercihi olmuştur. Kompleksin

içinde yer alan bağımsız bölümler ortalama 5 yıl süre ile kiraya verilmiştir.

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

2016 yılı içerisinde T. Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'nin taşınması sonrasında boşalan, 26 kat ve asma kattan oluşan, tam kat brütü 1.033 m² olan Kule 3'ün kiralama sürecine başlanmıştır. Süreç Jones Lang Lasalle Gayrimenkul Hizmetleri Ticaret A.Ş. ve Pamir&Soyuer Gayrimenkul A.Ş. ile birlikte yürütülmektedir.

İş Kuleleri Kompleksi önünde yer alan 7.613 m²'lik arsa da İş GYO'nun portföyünde yer almaktadır. 1999 yılında portföye giren arsanın ekspertiz değeri 4.110.487 TL'dir.*



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



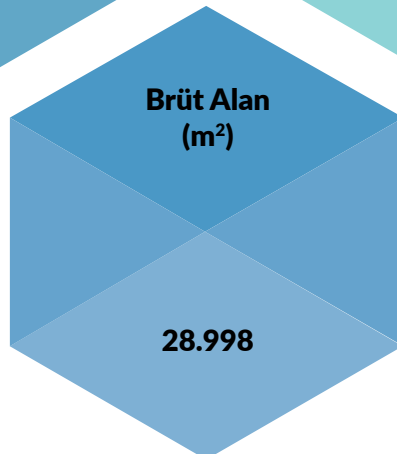
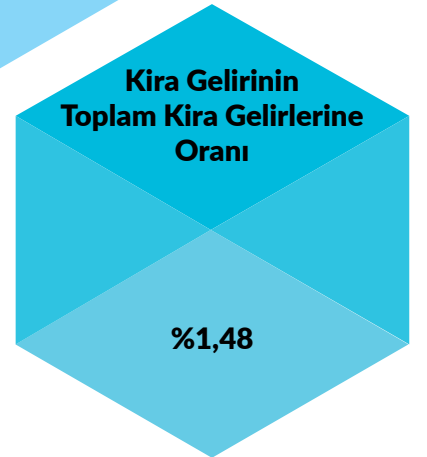
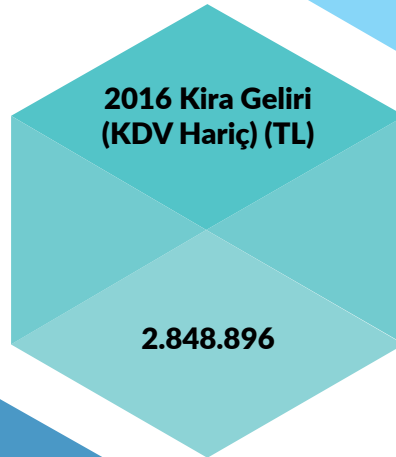
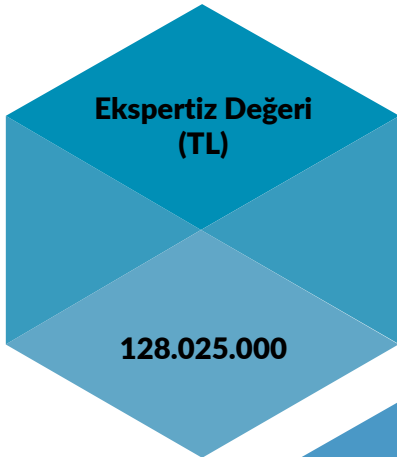
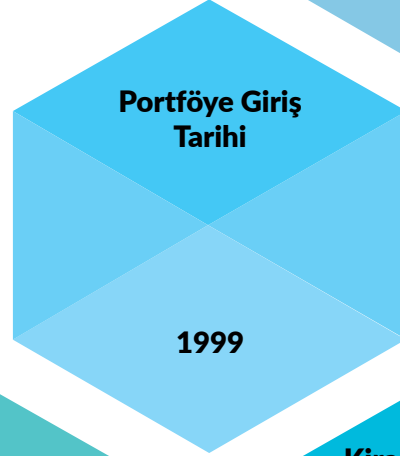
Ankara İş Kulesi

Ankara'nın simgelerinden

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

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

3 blok ve toplam 29 kattan oluşan bir ofis binası olan Ankara İş Kulesi, işlevselliğinin yanı sıra estetiğiyle de ön plana çıkmaktadır. 1975-1999 yılları arasındaki 24 yıl boyunca Türkiye İş Bankası Genel Müdürlük Binası olarak hizmet yapmıştır. Yıl içerisinde ana kiracı olan BDDK'nın taşınması sonrası binada kiralama faaliyetlerine başlanmış olup, binanın küçük bir bölümünde T. İş Bankası A.Ş. şube olarak kiracılığını sürdürmektedir.



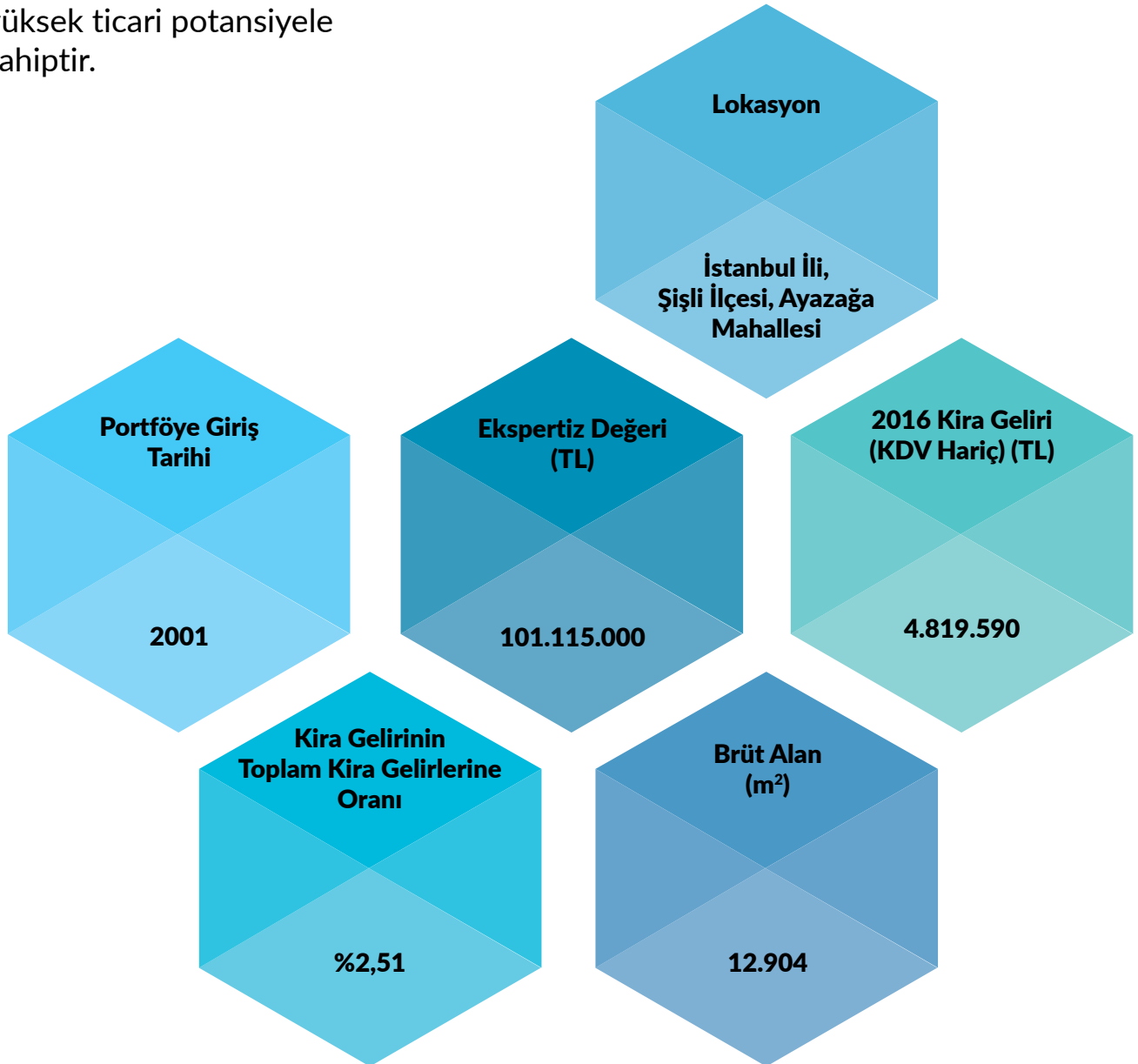


İstanbul Maslak Ofis Binası

Eşsiz konum, kolay ulaşım

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

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





Ankara Ulus Banka Hizmet Binası

Mimarisi, tarihi ile farklılaşan bir yapı

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

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

Lokasyon

Ankara İli, Altındağ İlçesi, Ulus Smti

Portföye Giriş Tarihi

2004

Ekspertiz Değeri (TL)

44.320.000

2016 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL)

4.024.755

Kira Gelirinin Toplam Kira Gelirlerine Oranı

%2,10

Brüt Alan (m²)

6.194

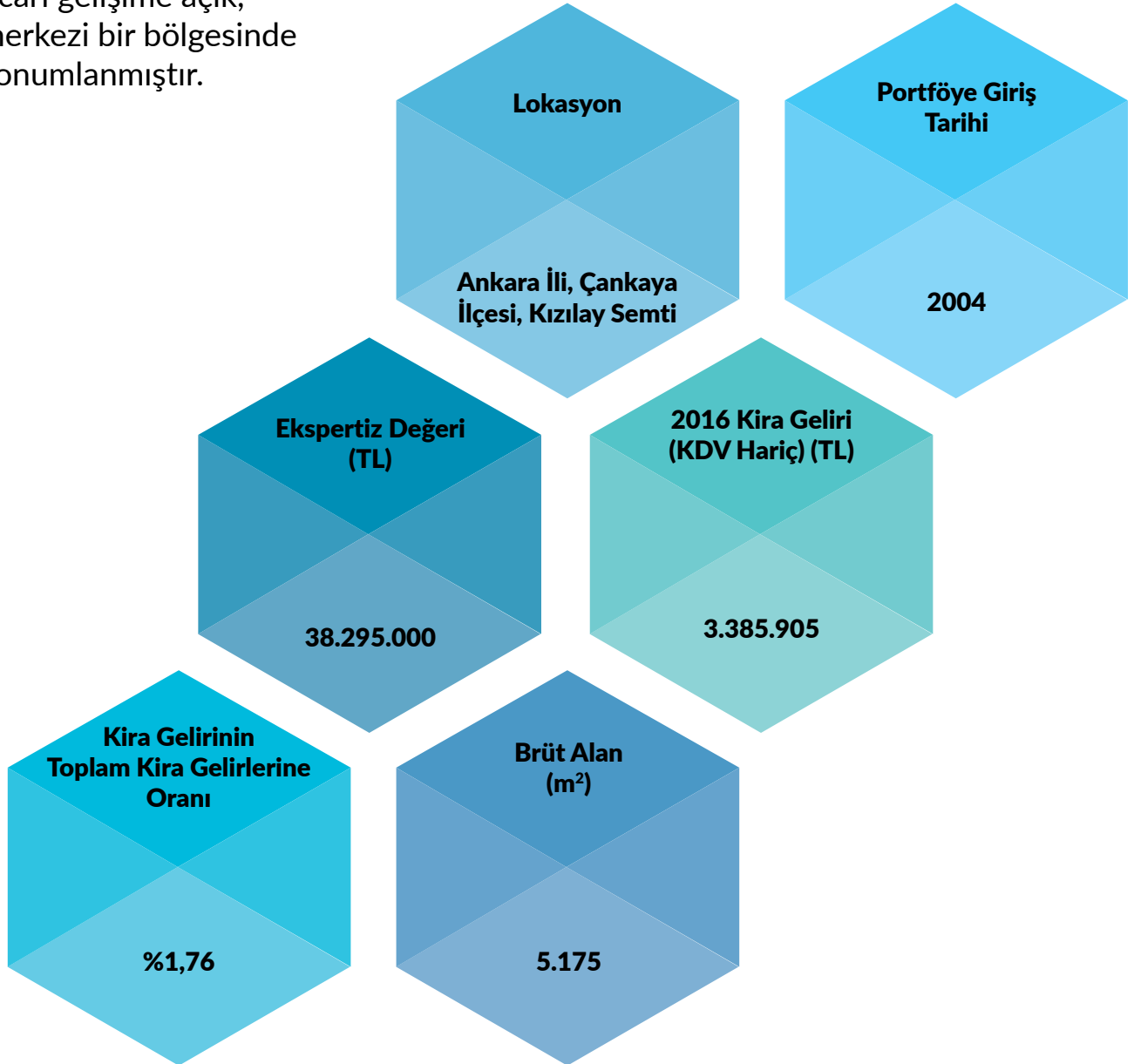


Ankara Kızılay Banka Hizmet Binası

Gelişime açık ve merkezi bir konumda

Ankara Kızılay Banka Hizmet Binası, şehrin ticari gelişime 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.



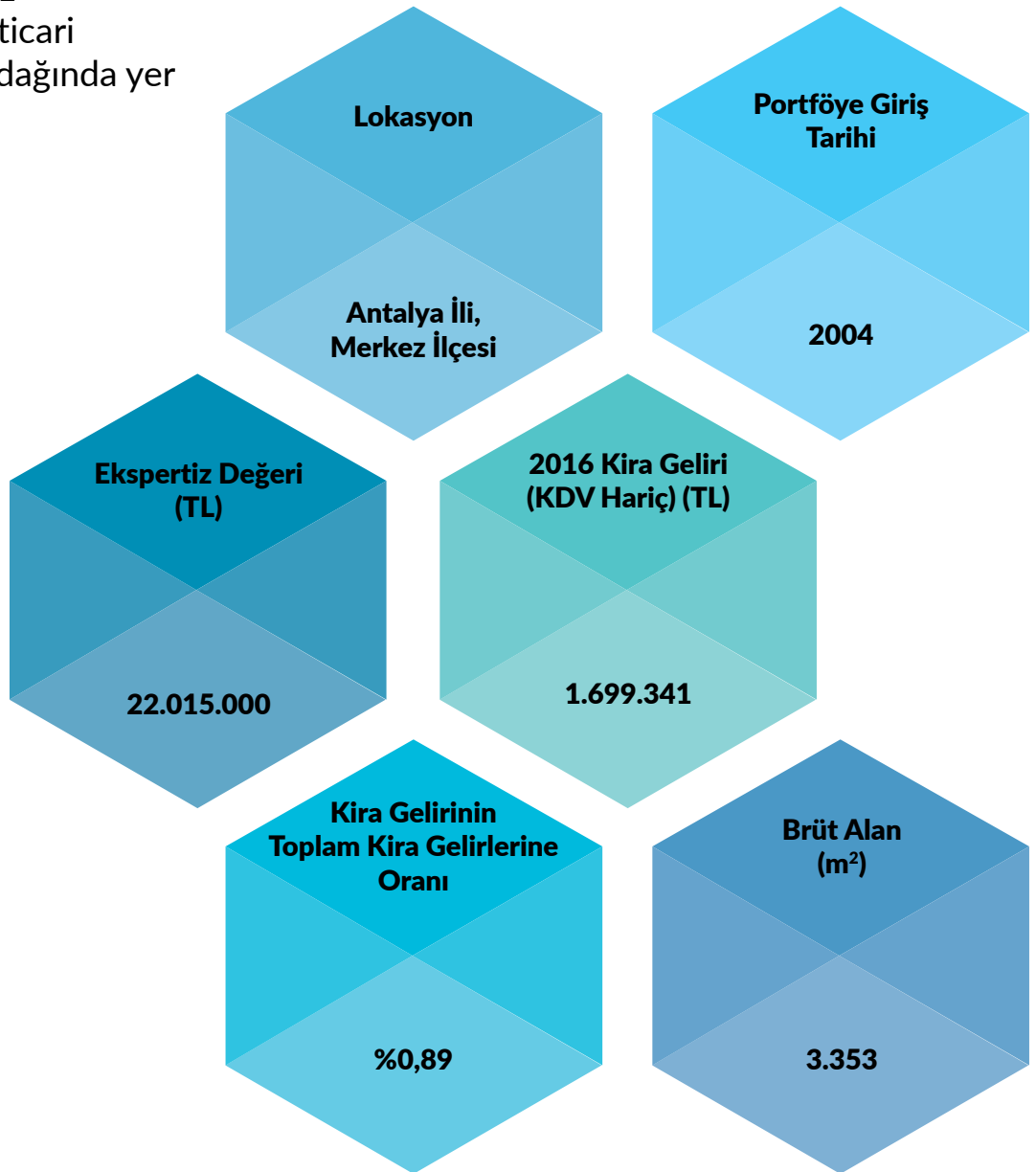


Antalya Banka Hizmet Binası

Ticari faaliyetlerin odağında

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

Türkiye'nin önemli turizm kentlerinden 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 Kanyon Alışveriş Merkezi

Özgün yaklaşım, modern mimari

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

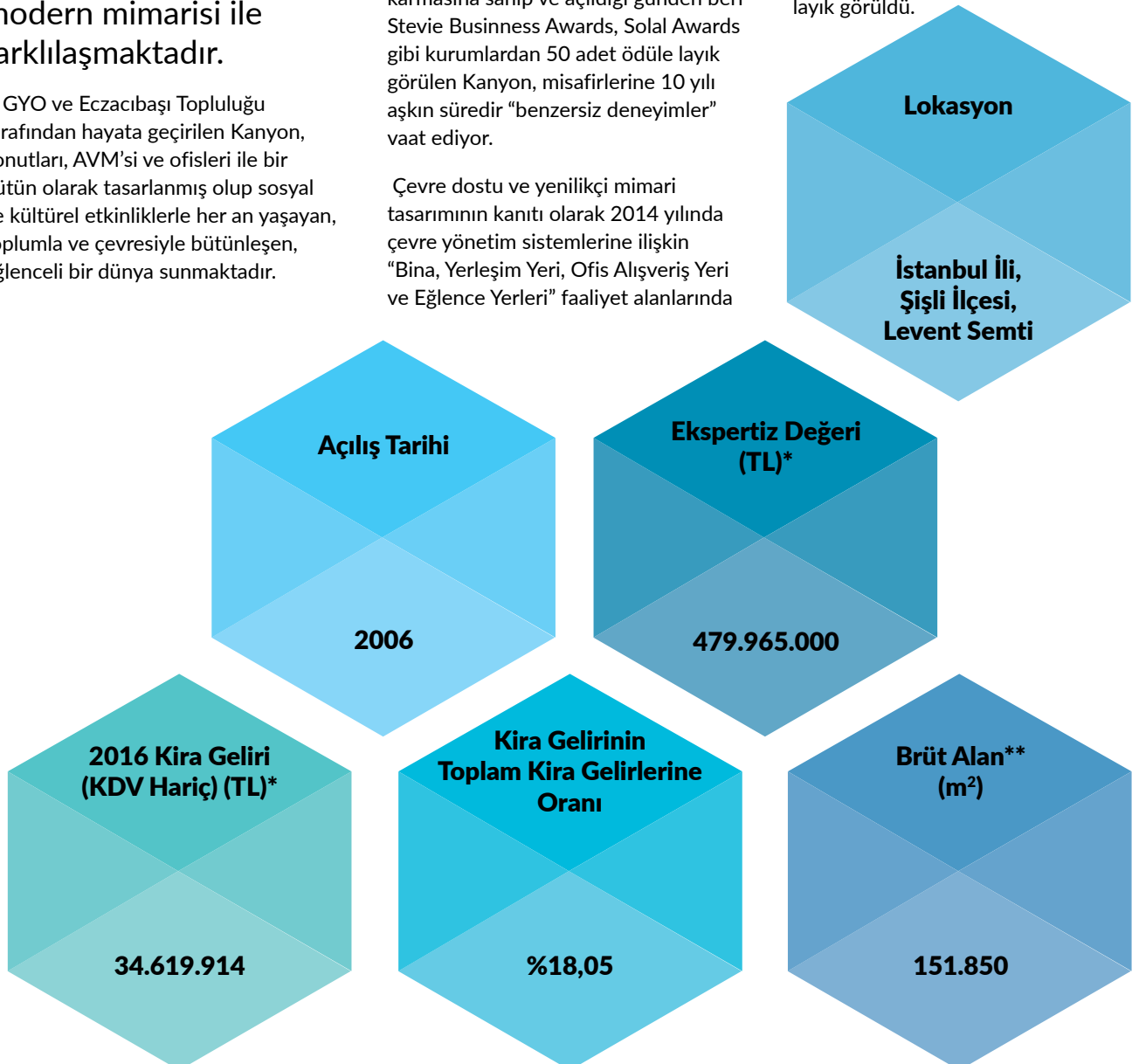
İş GYO ve Eczacıbaşı Topluluğu tarafından hayata geçirilen Kanyon, konutları, AVM'si ve ofisleri ile bir bütün olarak tasarlanmış olup sosyal ve kültürel etkinliklerle her an yaşayan, toplumla ve çevresiyle bütünleşen, eğlenceli bir dünya sunmaktadır.

Alışverişte açık havanın keyfini konforlu bir ortamda yaşatması, alışveriş, eğlence ve perakendeciliğe getirdiği özgün yaklaşımı ve modern mimarisi ile farklılaşan Kanyon Alışveriş Merkezi'nde 9 sinema salonu, sağlık ve spor kulübü, barlar, kafeler, restoranlar ve açık-kapalı yüzme havuzu bulunmaktadır. 40 bin m²'lik bir alana sahip plan AVM 4 kat ve 160 mağazadan oluşmaktadır.

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

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

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



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

**AVM toplam brüt alanı

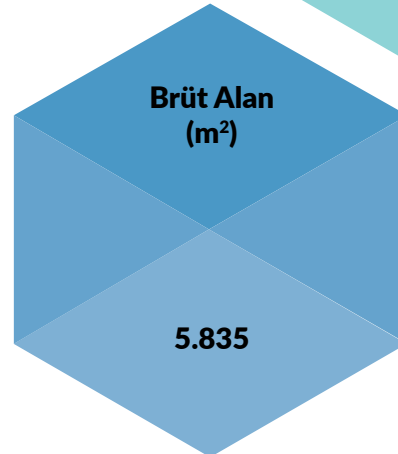
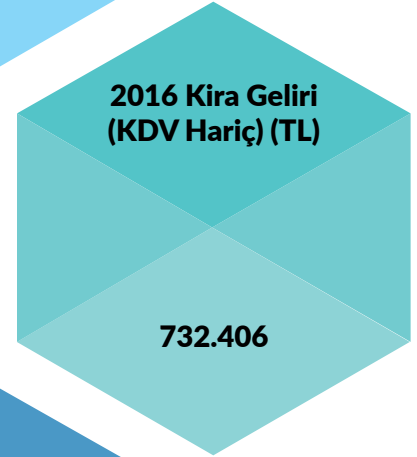
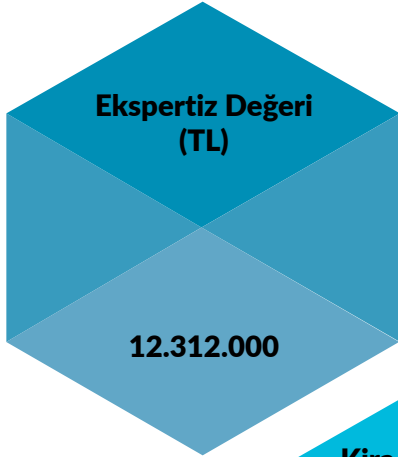
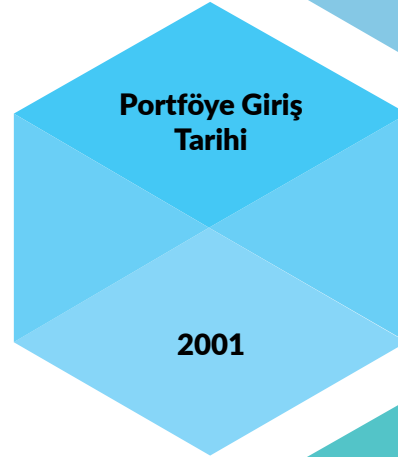


Muğla Marmaris Mallmarine Alışveriş Merkezi

Yerli-yabancı turistlerin uğrak yeri

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.





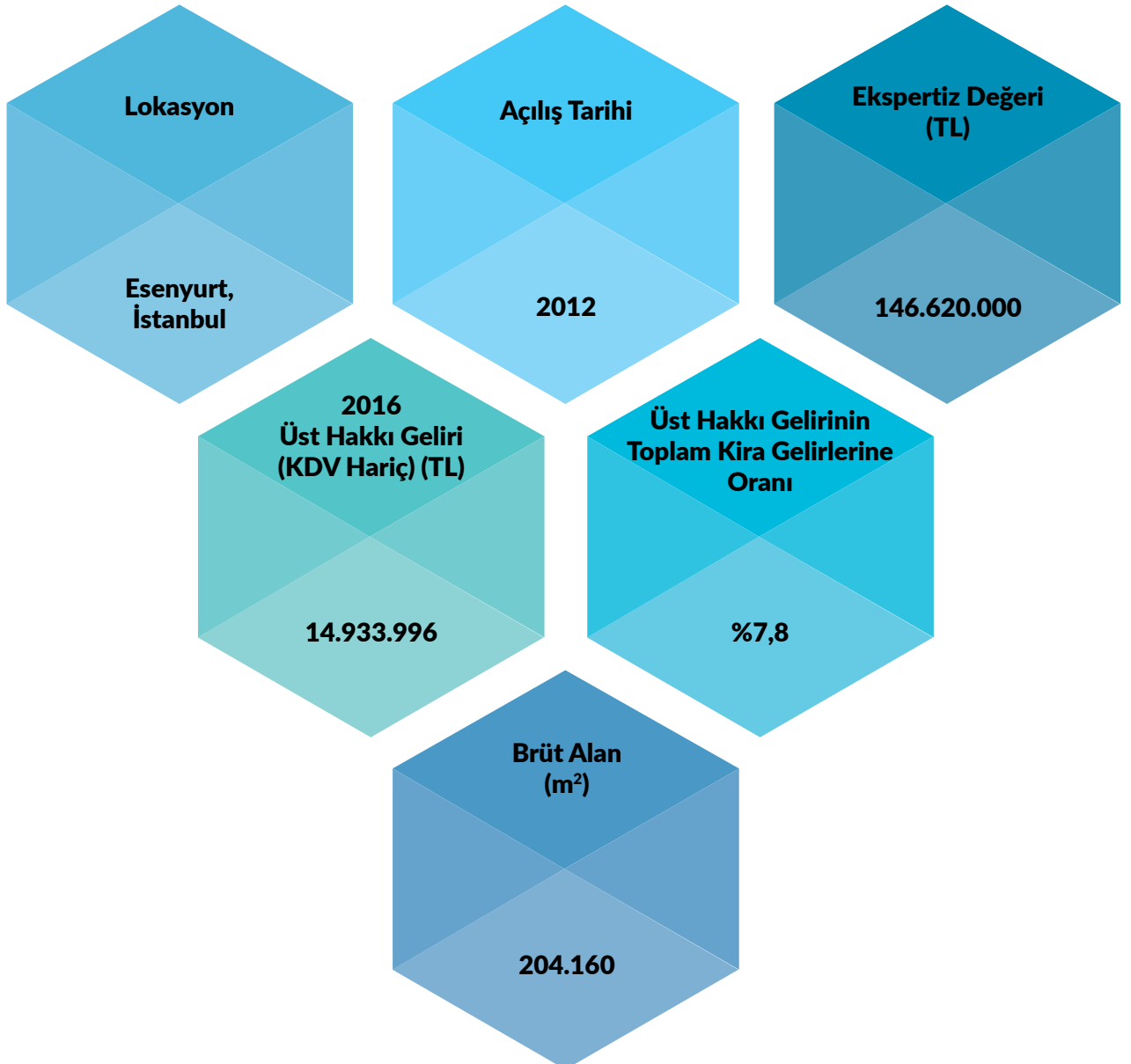
İstanbul Marmara Park AVM

Avrupa'nın en büyük AVM'leri arasında

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 AVM, yaklaşık 204.160 m² brüt alanı ve ortalama 4.000 araç kapasiteli otoparkı ile Ekim 2012'de hizmete açılmıştır.

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





İstanbul Esenyurt Hipermarket Binası

Geniş mekan, konforlu alışveriş

İstanbul Esenyurt'ta bulunan 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 Hipermarket Binası, bir yandan rahat ve konforlu alışverişini sahip olduğu 6 metrelik geniş koridorları, 8 metrelik yüksek tavanı ile müşterilerine sunmaktadır.

Anahtar-teslim proje modeliyle Almanya orijinli Metro Group için geliştirilen hipermarkette, Metro Properties Gayrimenkul Yatırım A.Ş. kiracı olarak bulunmaktadır.

Lokasyon

Esenyurt,
Yakuplu Mahallesi,
İstanbul

Açılış Tarihi

2007

Ekspertiz Değeri (TL)

110.000.000

2016 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL)

6.921.618

Kira Gelirinin Toplam Kira Gelirlerine Oranı

%3,61

Kapalı Alan (m²)

53.479



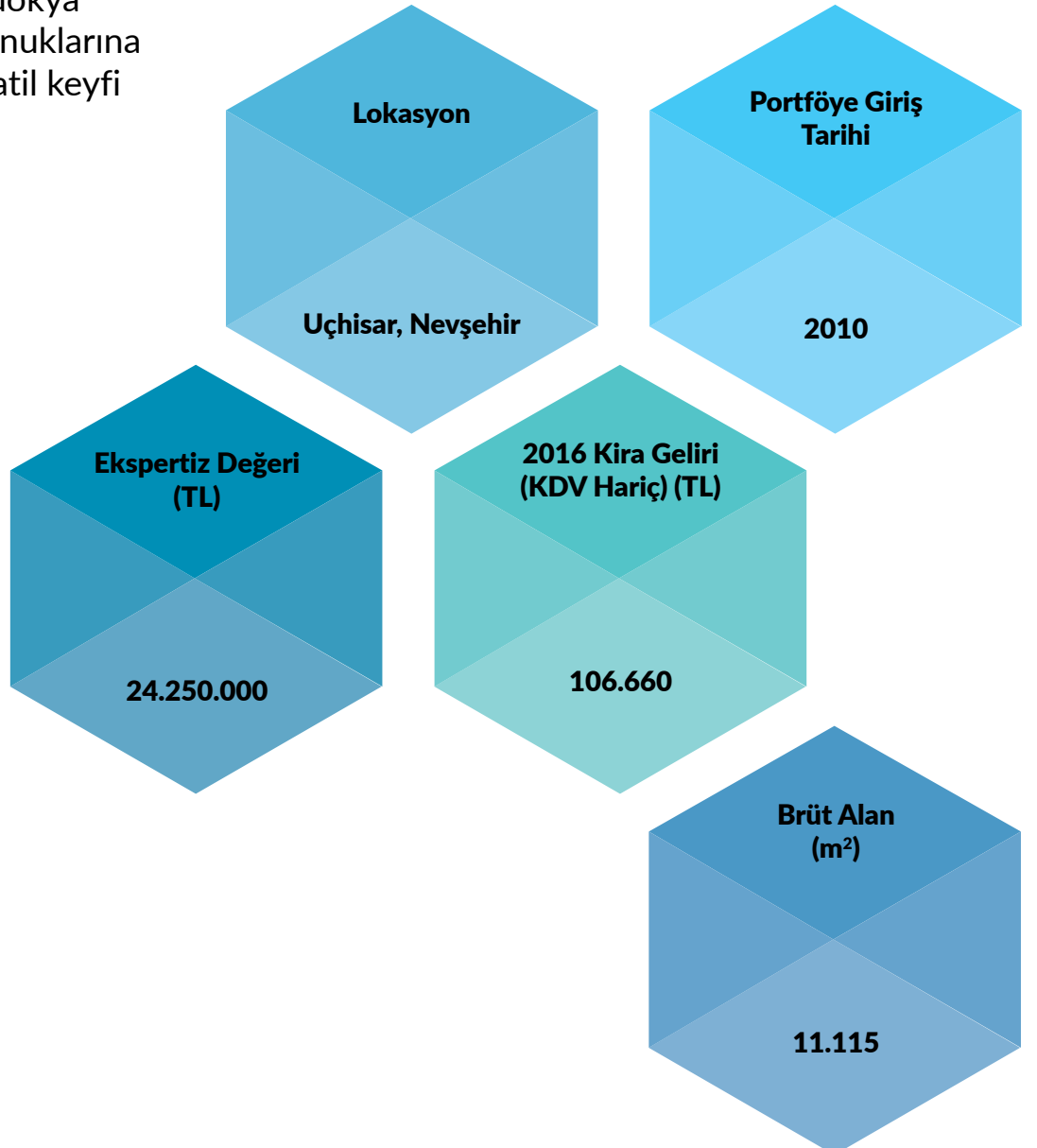
Nevşehir Kapadokya Lodge Otel

Turizmin kavşak noktalarından Kapadokya'da

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

İşletme ve hizmetteki kalitesinin yanı sıra 291 yatak kapasitesi ve 146 odasıyla konuklarına ayrıcalıklı ve konforlu bir konaklama imkanı sunan Kapadokya Lodge Otel, turizmin kavşak noktalarından Kapadokya'da yer alırken İç Anadolu Bölgesi'nin coğrafi yapısını ve tarihi dokusunu taşıyan mimarisi ile de dikkat çekmektedir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.'ye kiralanın dört yıldızlı Kapadokya

Lodge Otel'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.



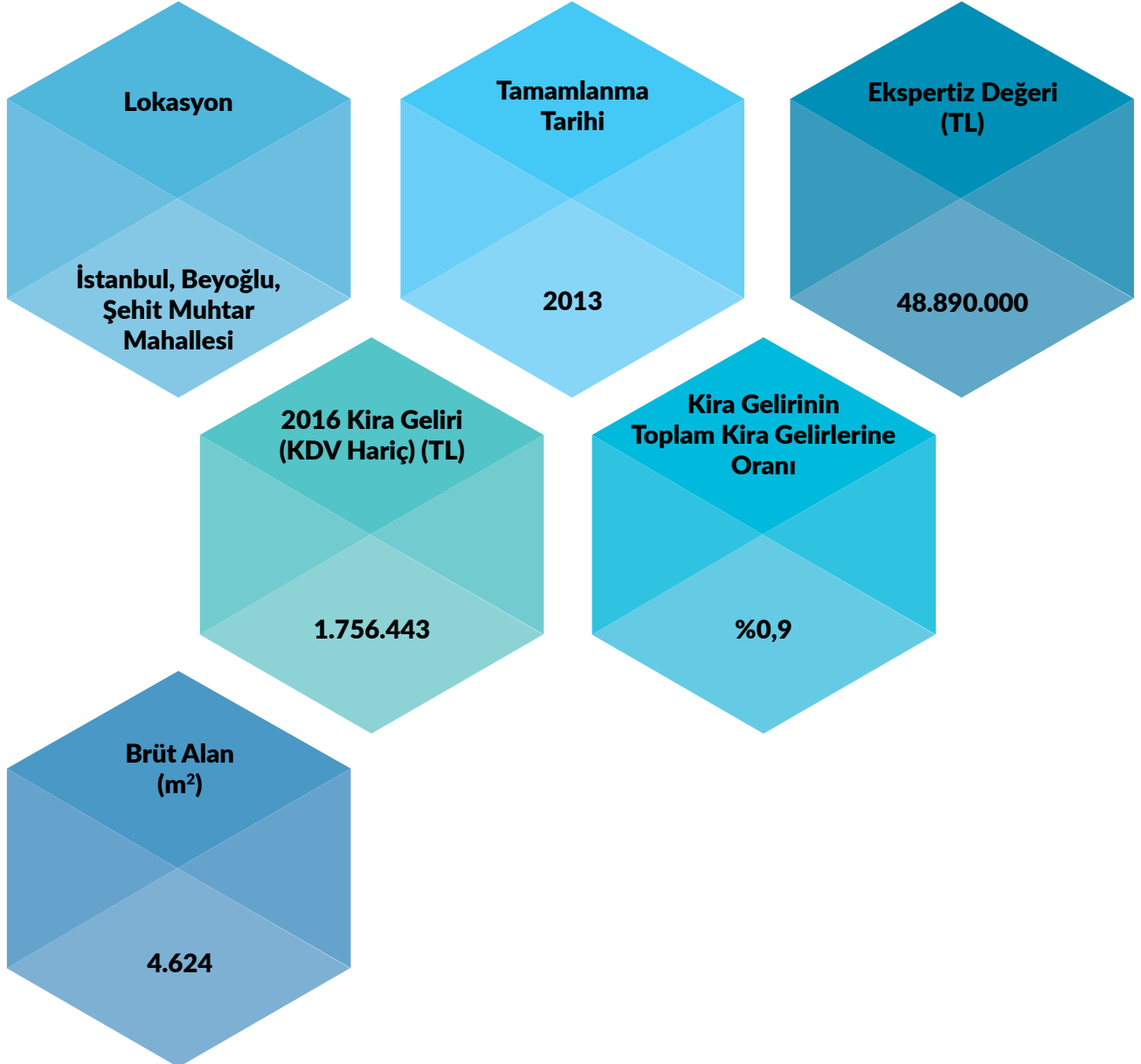


İstanbul Taksim Ofis Lamartine

İstanbul'un en işlek bölgesinde

Ofis Lamartine Taksim'in değişen çehresinin bir yansıması olmuştur.

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



Sign of the City
Awards 2015
Kazanan Proje



İstanbul Türkiye İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi

Güçlü altyapı ve üstün mimari özellikler

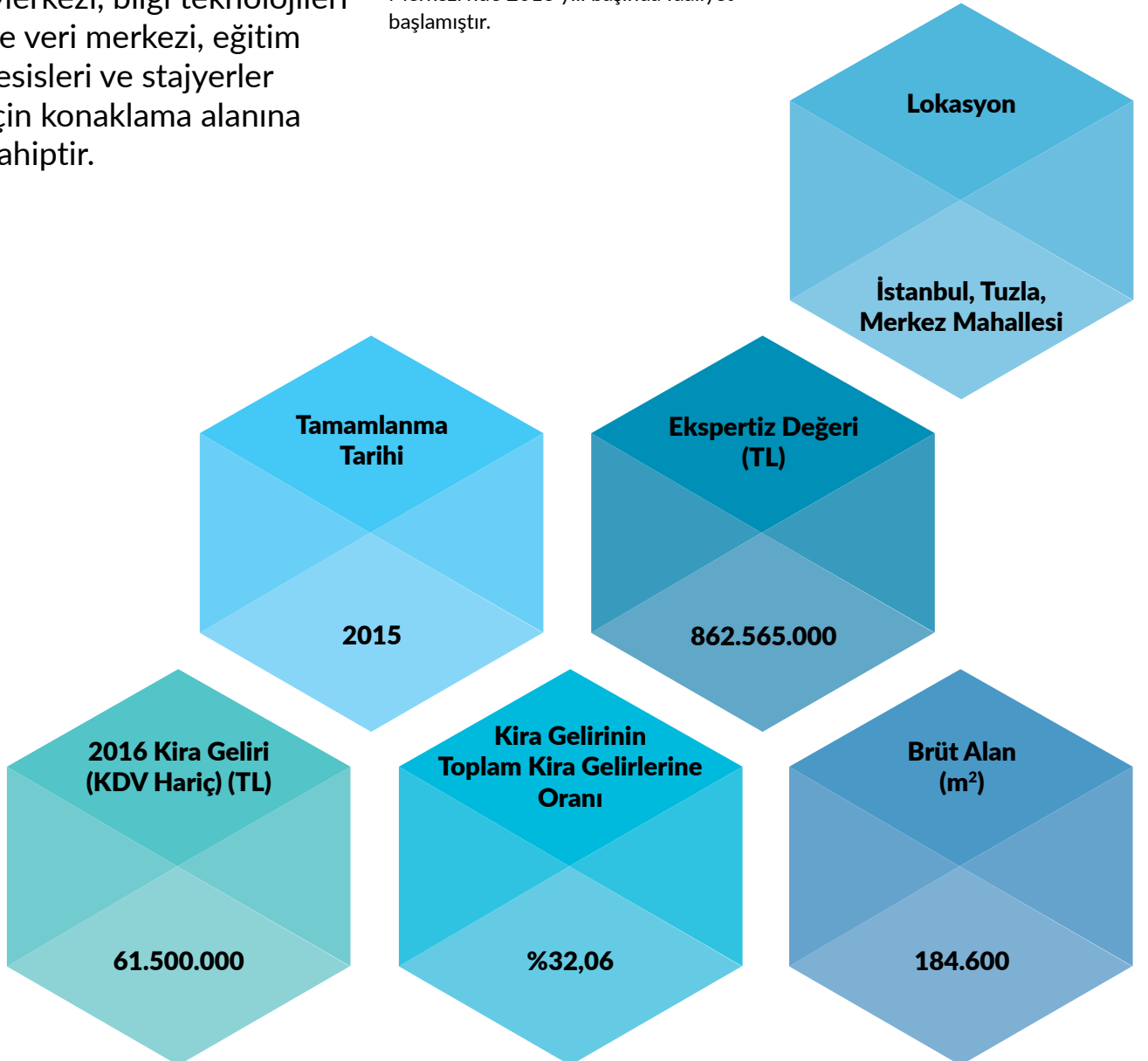
İstanbul Tuzla'da konumlanan İstanbul Türkiye İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi, bilgi teknolojileri ve veri merkezi, eğitim tesisleri ve stajyerler için konaklama alanına sahiptir.

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

Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin ihtiyaçları doğrultusunda projelendirilen ve hayata geçirilen Teknoloji ve Operasyon Merkezi'nde 2016 yılı başında faaliyet başlamıştır.

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

İstanbul Türkiye İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi 2015 yılında Sign of the City Ödülleri kapsamında "En İyi Ofis" kategorisinde ödüle layık görülmüştür.



Sign of the City
Awards 2015
Kazanan Proje



İstanbul Tuzla Karma

Yatırım açısından değerli konum

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.

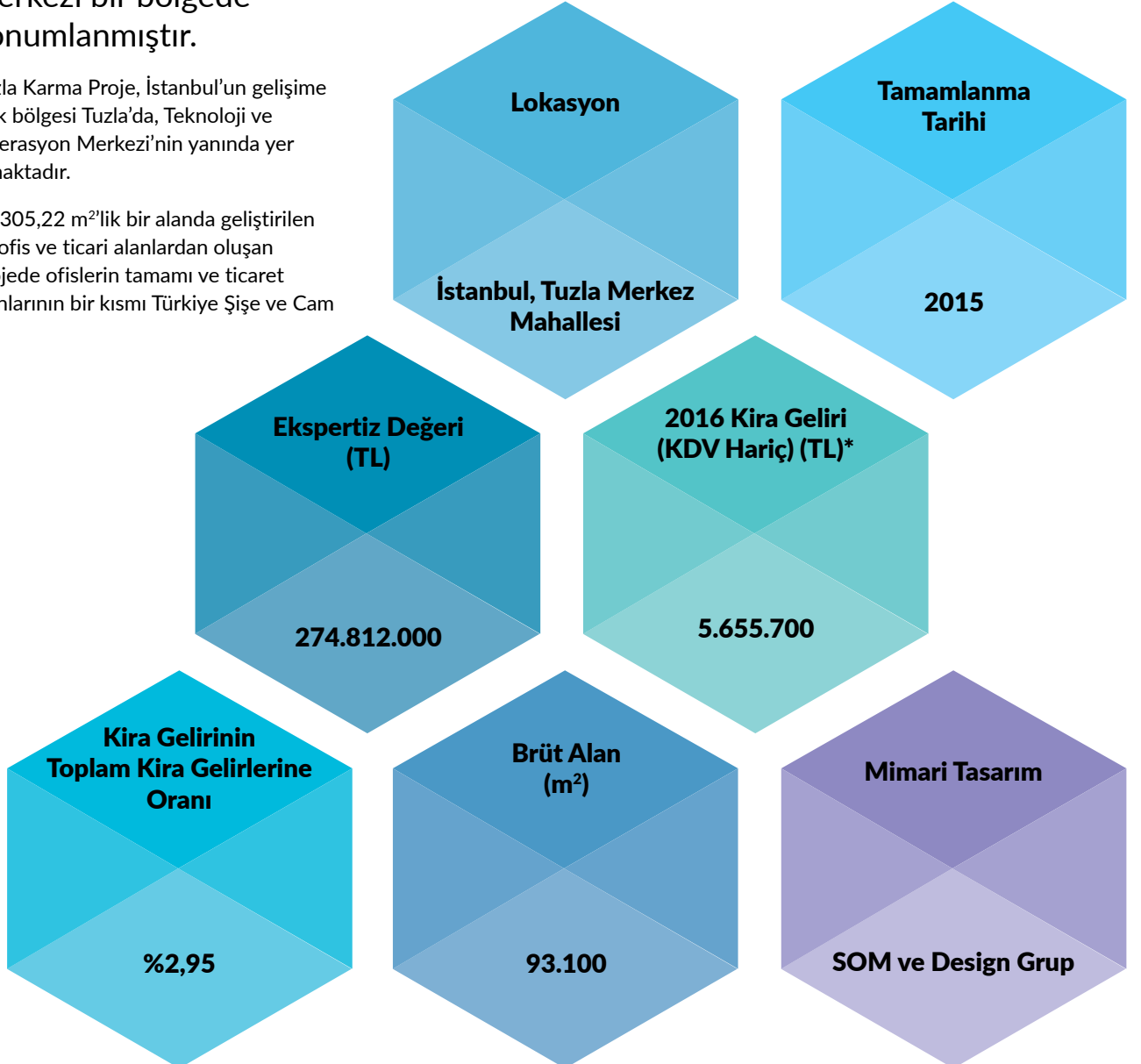
21.305,22 m²'lik bir alanda geliştirilen ve ofis ve ticari alanlardan oluşan projede ofislerin tamamı ve ticaret alanlarının bir kısmı Türkiye Şişe ve Cam

Fabrikaları A.Ş.'ye kiralanmıştır. Meydan Çarşı AVM'deki bağımsız bölümlerin kiralama çalışmaları devam eden projenin tamamından yıllık yaklaşık 16-17 milyon TL kira geliri beklenmektedir.

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.



* T. Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. Eylül 2016'da Tuzla Karma Projeye taşınmış olup, kira geliri kısmi kira gelirini yansıtmaktadır.



İstanbul Finans Merkezi Projesi

İFM'nin kalbinde ofis ve ticari üniteler

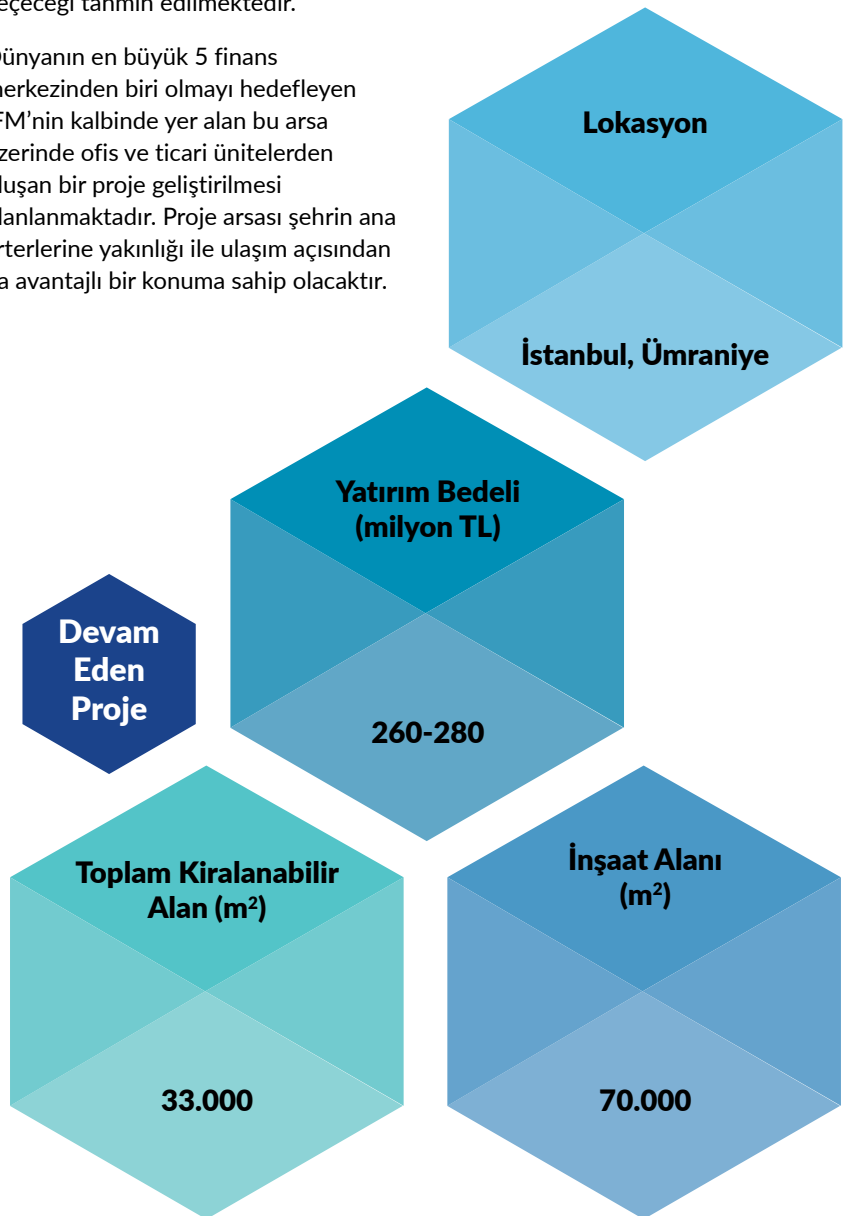
İş GYO'nun gerçekleştirdiği finans merkezi projesi, dünyanın en büyük 5 finans merkezinden biri olmayı hedefleyen İFM'nin kalbinde yer almaktadır.

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

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

Projenin inşaat ruhsatı 2015 yılı içinde alınmış ve bu doğrultuda 2016 yılı içinde devam eden inşaat çalışmalarının merkez kapsamındaki diğer firmaların projeleriyle eş zamanlı olarak önümüzdeki yıllarda tamamlanması hedeflenmektedir. Projenin 260-280 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.





Sign of the City
Awards 2016
Kazanan Proje

Sign of the City
Awards 2015
Premium Proje



İstanbul Kartal Manzara Adalar Projesi

Dingin ve keyifli bir yaşam

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

İstanbul Kartal'da yükselmekte olan ve dünyaca tanınmış mimarlık firması Perkins Eastman imzalı Manzara Adalar, üçü konut ikisi ofis ünitelerinden oluşan toplam beş blok ve bu yaşam merkezinin kusursuzluğuna katkı sunacak olan ticari üniteleri buluşturan karma bir projedir. İş GYO'nun yatırım bölgesi olarak seçmiş olduğu,

gelişen ve bir o kadar da gelişme potansiyeli barındıran Kartal İlçesi, Anadolu yakasının en güzel ve değerli lokasyonlarından biridir.

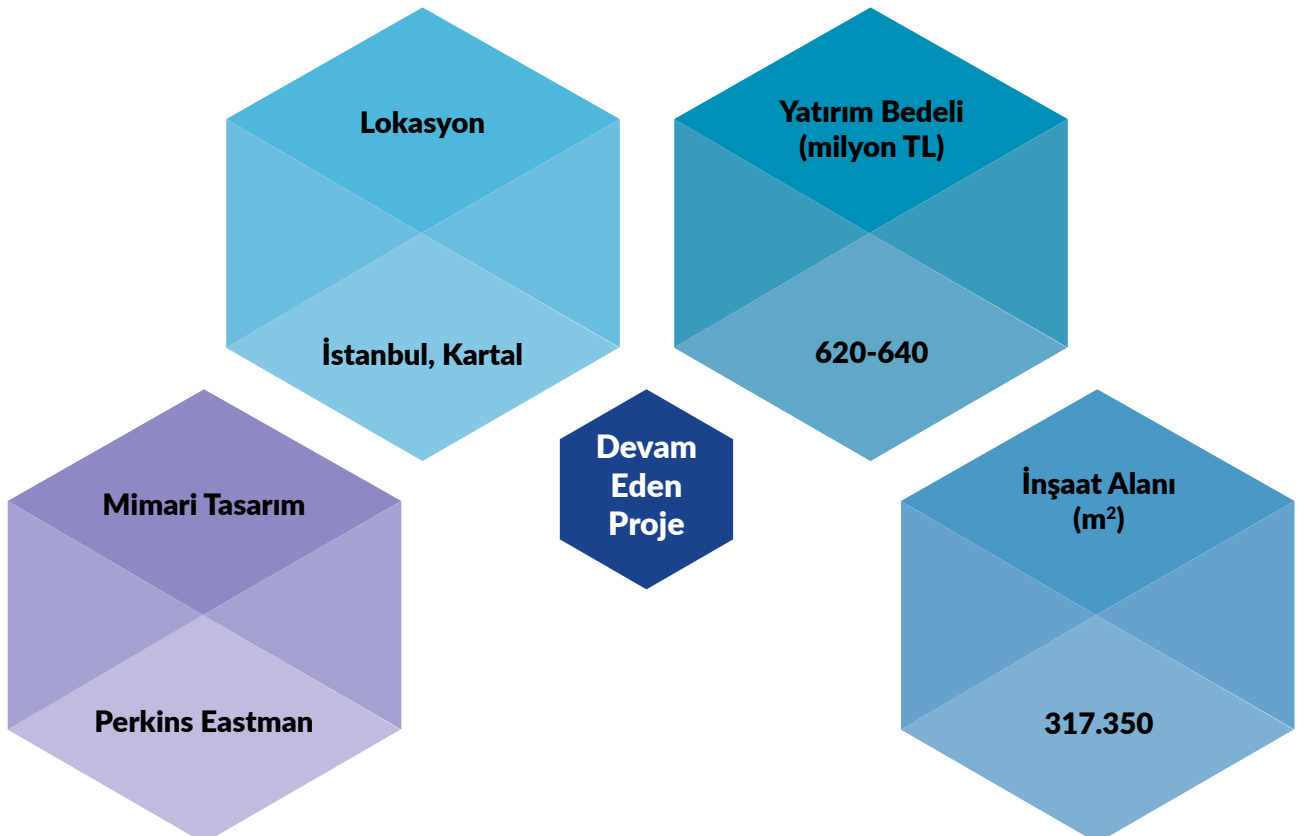
Denize 1,5 km mesafede, göz alıcı adalar manzarasına nazır yükselen Manzara Adalar projesi, karayolu, raylı sistem, hava ve deniz yolu ulaşım ağının kalbinde merkezi bir konumda yer almaktadır. 1+0 dan 5+1'e kadar farklı daire tiplerinin sunulduğu 975 ünite ile ofis ve ticari ünitelerden oluşan projenin yatırım bedeli 620-640 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 Havalimanı'na ise sadece 19 km uzaklıktadır. Proje kapalı/açık yüzme havuzu, açık çocuk havuzu, yansıma havuzları ve yürüyüş parkurları, fitness center, SPA alanı, hobi odaları, çocuk kulübü ve çok amaçlı spor kompleksi ile dingin ve keyifli bir yaşam sunmaktadır.

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

Manzara Adalar'ın 2018 yılının ilk çeyreğinde teslim edilmesi öngörülmektedir.





İzmir Ege Perla Projesi

Yeniliklerin ilk temsilcisi

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

İzmir'in "Yeni Kent Merkezi" olarak değerlendirilen Ege Perla projesi, 18.392 m²'lik arsa üzerinde yer almaktadır. Projede yaklaşık 23.500 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 körfüz manzarasına sahip konut ve ferah çalışma ortamına sahip ofisler yer almaktadır.

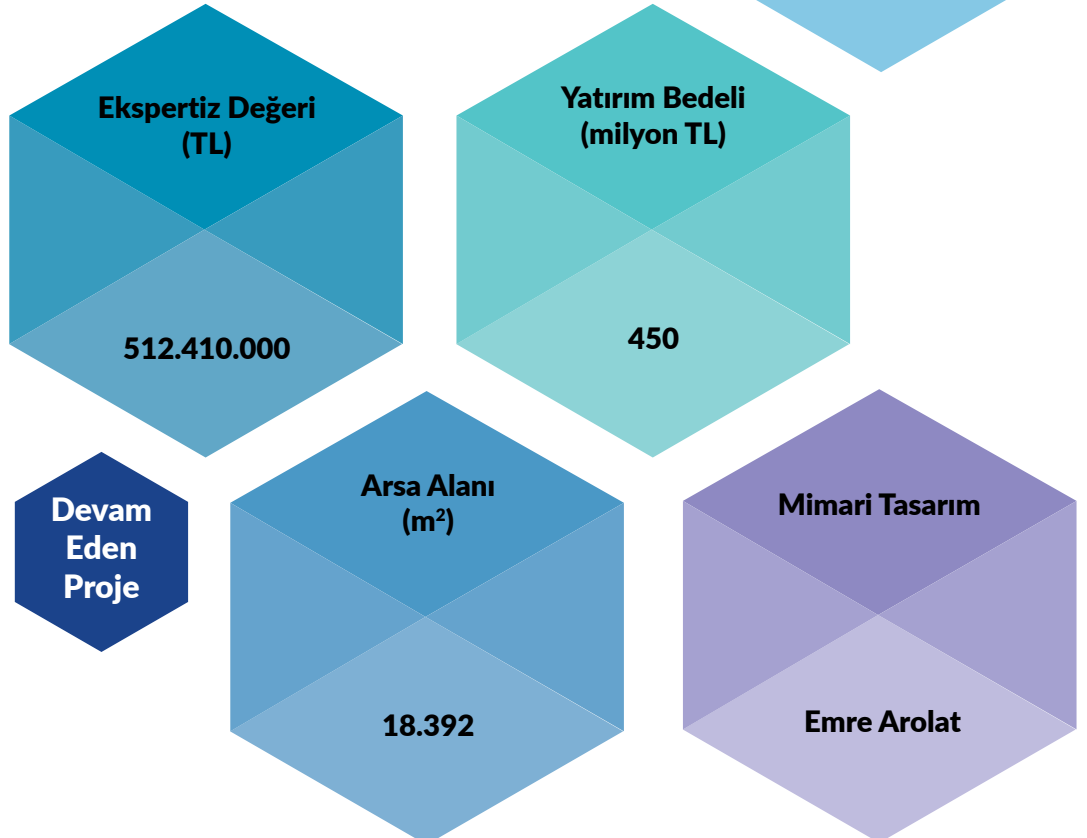
Yaklaşık 450 milyon TL tutarında yatırım bedeline sahip olan ve bölgenin ilk karma projesi olan Ege Perla, geleneksel yaşam tarzına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Eski İzmir yapılarından ilham alan projenin tasarımı dünyaca ünlü mimar Emre Arolat tarafından yapılmıştır.

2016 yılında Ege Perla projesindeki konut ve ofis kulelerindeki ünitelerin kiralanması için Keller Williams firmasından hizmet alınmaya başlanmıştır.

2016 yılında Haziran ayından itibaren satılan ünitelerin teslimlerine başlanmıştır. Projedeki AVM'ye ilişkin inşaat çalışmaları tamamlanmak üzere olup, kiralama 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 İzmirlilerin ihtiyaç ve beklentileri üzerine eğilerek bir kiracı karması ve konsept oluşturulması hedeflenmektedir. Mimari özellikleri, marka karması ve ticari alanlarıyla gerçek bir kent parkı olması, 7'den 70'e herkesin uğrak yeri haline gelmesi planlanan merkezin bölgede yeniliklerin ilk temsilcisi olacağı öngörülmektedir.



Sign of the City
Awards 2015
Kazanan Proje



inistanbul



İstanbul İnistanbul Projesi

Başarılı satış grafiği

4 ayrı proje olarak inşa edilen İnistanbul'da yer alan ünitelerin satışından toplamda 1,5-1,6 milyar TL hasılat elde edilmesi hedeflenmektedir.

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

Şehrin her yerinden kolay ulaşılan İstanbul İnistanbul Projesi, 1+1'den 4+1'e kadar değişen 2.740 ünitesi, zengin sosyal olanakları, yeşil alanları ve avantajlı ödeme seçenekleriyle göze çarpmaktadır. Konuttan ve az sayıda ticari ünitelerden oluşan projeye Nef tarafından geliştirilen Foldhome sistemi de dahil edilmiştir. 4 ayrı proje olarak inşa edilen İnistanbul'da yer alan konut ve ticaret alanlarının satışından toplamda 1,5-1,6 milyar TL hasılat elde edilmesi hedeflenmekte olup, projenin geliştirme maliyetinin finansman hariç 1,1-1,2 milyar TL düzeyinde olması beklenmektedir. Yaklaşık %85'i satılan projede 2018 yılından itibaren teslimlerin başlaması planlanmaktadır.

İstanbul İnistanbul 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.



* Söz konusu yatırım bedeli NEF ile ortak yatırım bedelidir.



Sign of the City
Awards 2014
Kazanan Proje

Çınarlı
Bahçe
TUZLA



İstanbul Tuzla Çınarlı Bahçe

Her detayı incelikle planlanan bir proje

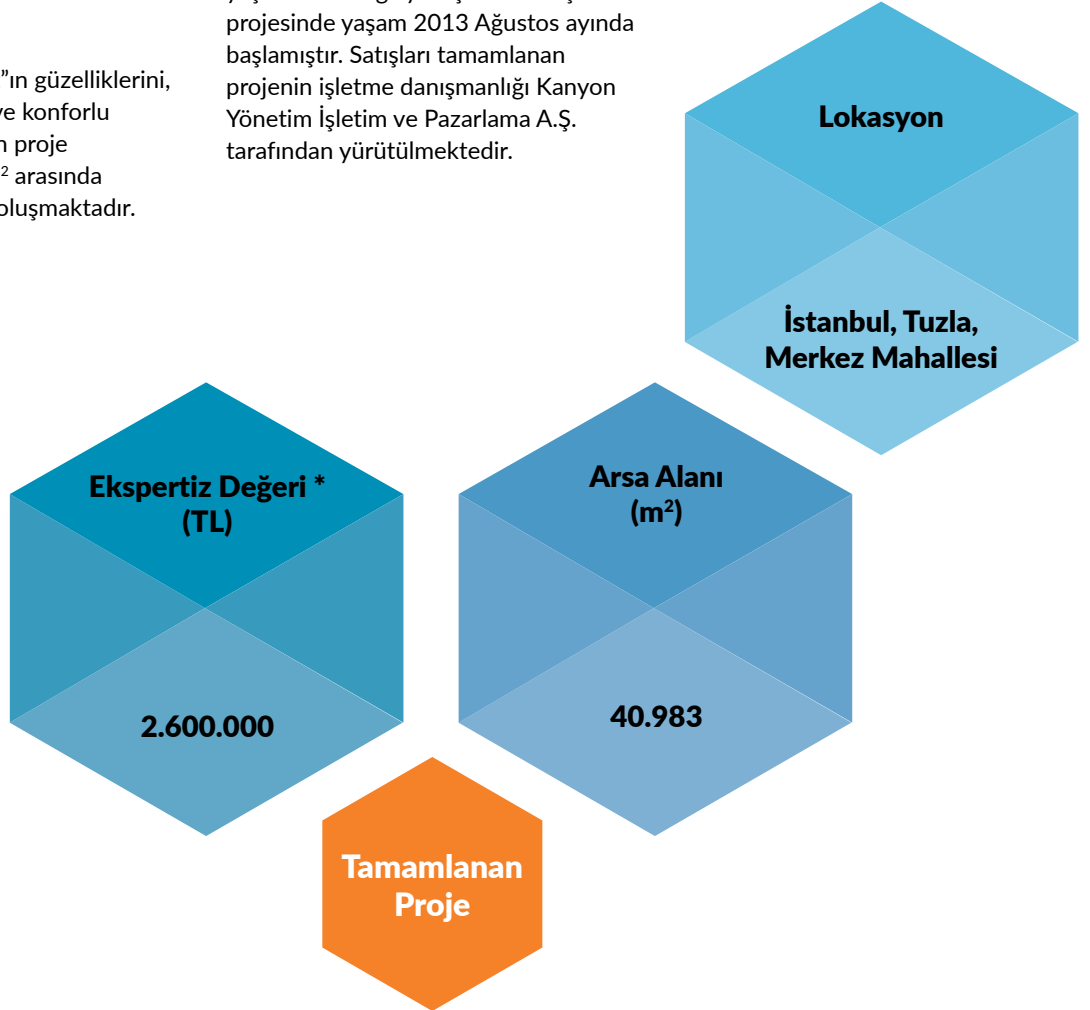
Çınarlı Bahçe konut
projesi yüksek standartta
bir yaşam kalitesi
sunmaktadır.

“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. Satışları tamamlanan projenin işletme danışmanlığı Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Çınarlı Bahçe projesi, gayrimenkul sektörünün en prestijli ödüllerinden biri olan Sign of the City ödül töreninde “En İyi Çok Katlı Konut” ödülüne layık görülmüştür.



* Söz konusu ekspertiz değeri ticari bölümlerin ekspertiz değerleridir.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Yönetim Kurulu'na,

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016 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 27 Ocak 2017 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

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

Görüş

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 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
24 Şubat 2017
İstanbul, Türkiye

Kâr Dağıtım Politikası

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

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

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

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

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

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

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

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

Kâr Dağıtım Tablosu

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2016 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1.	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		850.000.000
2.	Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		41.101.237,87
	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	420.511.402,00	155.171.857,18
4.	Vergiler	0,00	0,00
5.	Net Dönem Kârı	420.511.402,00	155.171.857,18
6.	Geçmiş Yıllar Zararları	0,00	0,00
7.	Genel Kanuni Yedek Akçe	7.758.592,86	7.758.592,86
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	412.752.809,14	147.413.264,32
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar	100.000,00	
10.	Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	412.852.809,14	
11.	Ortaklara Birinci Kâr Payı	106.250.000,00	
	- Nakit	42.500.000,00	
	- Bedelsiz	63.750.000,00	
	- Toplam	106.250.000,00	
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	21.250.000,00	
16.	Genel Kanuni Yedek Akçe	2.125.000,00	
17.	Statü Yedekleri	0,00	
18.	Özel Yedekler	0,00	
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	283.127.809,14	17.788.264,32
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		0,00
	- Geçmiş Yıl Kârı		0,00
	- Olağanüstü Yedekler		0,00
	- 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)		TUTARI (TL)	ORAN (%)
NET	A	91.071,43	91.071,43	%0,04	0,150	%15
	B	63.658.928,57	63.658.928,57	%30,85	0,150	%15
	TOPLAM	63.750.000,00	63.750.000,00	%30,89	0,150	%15

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

BÖLÜM I. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

Şirketimiz, uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamını uygulamakta, tüm ilkelere uyum durumunu azami seviyeye çıkarmaya özen göstermektedir. Kurumsal Yönetim İlkelerinden Şirketimiz açısından uygulanması zorunlu olmayanlara, izleyen bölümlerde ilgili konu başlıklarının altında yer verilmiştir. Yıl içerisinde, zorunlu olmayan ilkelerin uygulanmaması sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum konusunda gereken hassasiyeti gösteren Şirketimizde Kurumsal Yönetim Komitesi 2007 yılında kurulmuş olup, Komitenin başlıca görevi kurumsal yönetim ilkelerine uyumu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve yönetim kuruluna öneriler sunmaktır. Komite, yatırımcı ilişkileri faaliyetleri başta olmak üzere, sermaye piyasalarına ilişkin, Şirketimiz faaliyetlerini ilgilendiren konuları takip etmekte ve Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte, iyileştirmeye açık alanların tespitini sürekli olarak yapmakta ve yürürlüğe konulan 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 2016 yılı içerisinde yapılan gözden geçirme kapsamında Şirketimizin kurumsal yönetim derecelendirme notu "93,41" olarak revize edilmiştir. Şirket'in, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 91,49, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 98,46, Menfaat Sahipleri 95,66 Yönetim Kurulu 90,21 şeklindedir.

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

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

BÖLÜM II - PAY 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 gözeten Kurumsal Yönetim Komitesi, her Yönetim Kurulu toplantısı öncesi toplanmakta, Bölüm'ün dönem içerisinde yürüttüğü faaliyetleri değerlendirmekte ve görüşülen konuları içeren sunum toplantı sonrası aynı gün içerisinde Yönetim Kurulu ile paylaşılmaktadır. Aylık yapılan raporlamaların yanı sıra hesap dönemi bitimini takiben "Yıllık Yatırımcı İlişkileri Faaliyet Raporu" hazırlanmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü ayrıca, Komite çalışma esaslarında yer aldığı üzere, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin sekreteryası işlerini yürütmektedir.

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

Kurumsal Yönetim İlkeleri'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 Olgaç 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 2016 yılı içerisinde yerli-yabancı yatırım şirketleri ile şirket merkezinde birebir toplantılar yapmış, biri yurt içi, üçü yurt dışı olmak üzere, aracı kurumlar tarafından düzenlenen konferans ve roadshow toplantılara katılım göstermiş, Şirket merkezinde telekonferans toplantılara katılmış ve bu kapsamda yıl içerisinde yaklaşık 60 yatırım kuruluşundan yaklaşık 80'i aşkın kişi ile görüşülmüştür.

Yıl içerisinde görüşülen taraflar ağırlıklı olarak yerli-yabancı aracı kurum ve portföy yönetim şirketlerinin analist ve fon yöneticilerinden oluşmaktadır.

Yıl içerisinde, büyük bölümü e-posta olmak üzere Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne ulaşan yaklaşık 320 adet bilgi talebi karşılanmıştır. Yerli-yabancı yatırımcı veya aracı kurumlardan gelen bilgi talepleri; mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır. Toplam bilgi taleplerinin yaklaşık %72'si kurumsal, geriye kalan %28'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 kuruluşlarınca yapılan araştırmalar kapsamında gelen bilgi talepleri, anket çalışmaları ve akademik çalışmalara destek verilmektedir.

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

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

Şirket Bilgilendirme Politikası kamuya açıklanmış, Şirket internet sitesinde tüm pay ve menfaat sahiplerinin bilgilerine sunulmuştur. Söz konusu Politika, ilgili düzenlemeler ve 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 yatırımcı veya aracı kurumlardan gelen 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.

Dönem içerisinde Yatırımcı İlişkiler Bölümüne gelen sorular ağırlıklı olarak, Şirketimizin geliştirmekte olduğu projelerin gelir-gider projeksiyonlarına, teslim tarihleri ile portföydeki gayrimenkullerin kiralama süreçlerine, Şirketin finansal durumu ve gelecek dönemlere ilişkin yatırım stratejisine yönelik olmuştur.

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 Hiz. 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. İlave hisse senedi performansına İngilizce olarak da yer verilmektedir.

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

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

2.3. Genel Kurul Toplantıları

24 Mart 2016 tarihinde yapılan 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı, %68,03'ü vekaleten, %0,003'ü asaleten olmak üzere %68,03 oranında katılımla İş Kuleleri, Kule 1 Kat:41 Levent-Beşiktaş/İstanbul adresinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıya pay sahiplerinin dışında, Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı, bağımsız denetim firması yetkilisi ve Şirket çalışanları katılım göstermiştir. Şirket Ana Sözleşmesinde ve genel 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 2015 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 bir ulusal gazetede yayımlanmıştır. Kamuyu Aydınlatma Platformu'na yapılan bildirimlere ilave, 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

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

davet metni ile birlikte Şirket internet sitesine konulmuştur. 2015 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, 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin gündemin hazırlandığı dönemde, Şirket'e söz konusu hususta herhangi bir talep iletilmemiştir.

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

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

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

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

Genel Kurul toplantısı sonrası, toplantı tutanağı EGKS'ye yüklenmiş, tutanak ve hazırlanmış cetveli KAP vasıtasıyla kamuya duyurulmuş ve Şirket internet sitesinin "Yatırımcı 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 2016 yılı içerisinde yapacağı bağışlar için ayrılan ve Genel Kurul tarafından onaylanan bağış bütçesi 115.000 TL olup, Şirket 2016 yılı içerisinde "15 Temmuz Dayanışma Kampanyası"na 100.000 TL tutarında bağışta bulunmuştur. Söz konusu husus, 1.3.10 numaralı kurumsal yönetim ilkesi ve SPK'nın Kâr Payı Tebliği (II-19.1)'nin 6. maddesi uyarınca, 2016 yılına ilişkin yapılacak Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulacaktır.

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

Yıl içerisinde gerçekleştirilen Genel Kurul toplantısında, Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nın "şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma yasağı" ile "rekabet yasağı" isimli 395 ve 396. maddeleri kapsamında işlem yapabilmelerine ilişkin izin verilmiştir. Dönem içerisinde, yönetim kurulu üyelerinin yanı sıra, yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar sıhrî hısımları, 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 850.000.000 adet paydan oluşmakta olup, payların 1.214.285,68 TL'lik bölümü A Grubu, 848.785.714,32 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'na 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 dağıtım hususuna Şirket Ana Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabılır.

2015 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında, 1 TL nominal tutarlı beher hisseye (brüt=net) 0,07 TL (%7) kâr payı düşecek şekilde 52.220.000 TL tutarında nakit, 104.000.000 TL tutarında hisse senedi olmak üzere 156.220.000 TL'nin ortaklara temettü olarak dağıtılmasına karar verilmiştir. Ortaklara yapılan nakit temettü ödeme işlemleri 30.03.2016 tarihinde, bedelsiz pay dağıtım işlemleri ise 11.05.2016 tarihinde tamamlanmıştır.

Yönetim Kurulu'nun 2016 yılı dönem kârına ilişkin kâr dağıtım önerisi 2016 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortakların onayına sunulacaktır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'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, sermayede doğrudan %5 veya daha yüksek paya veya oy hakkına sahip gerçek ve tüzel kişileri de gösterecek şekilde üçer aylık dönemler itibarıyla güncellenmekte, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya açıklanan finansal tablo ve dipnotların kamuya açıklanmasıyla birlikte İngilizce olarak hazırlanan özet finansal tablolar 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 Hiz. 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. İlave olarak 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.

İlave olarak, 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 çalışanların katıldığı toplantılar yapılmakta, bu toplantılar Şirket üst yönetiminin karar alma sürecinde önemli rol oynamaktadır.

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

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

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

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

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

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

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

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

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

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

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

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

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

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

Çağdaş insan ve kentlere yakışan mekânlar oluşturma misyonunun yanı sıra her alanda sürdürülebilir gelişmenin önemli olduğu inancını taşıyan İş GYO 2016 yılında da sektörel gelişime, toplumsal dayanışmaya destek vermeyi sürdürmüştür.

İş GYO olarak toplumsal sorunlar, ihtiyaçlar ve beklentiler karşısındaki çözümünden yana tutumumuzu ortaya koymak amacıyla 2016 yılı içinde yeni bir girişim başlatılmıştır. İş GYO markasının temel değerleri, hedefleri ve kamuoyunda yaratmak istediği pozitif sosyal etkiyi baz alarak başlatılan girişim ile kurumsal sosyal sorumluluk stratejisinin Şirketimiz çalışanlarıyla birlikte belirleneceği bir süreç planlanmıştır. Şirketimiz ve markamızın taşıdığı değerler ile uyumlu, faaliyet alanımız ve uzmanlıklarımızla ilişkili bir toplumsal sorun ya da ihtiyaç alanında, gerçek ve sektöre örnek olacak bir çözüm üretme arayışımız doğrultusunda iletişim ajansımız MarjinalSosyal'den danışmanlık desteği alınarak başlatılan gönüllü grup çalışmaları yıl boyunca devam etmiştir. Sürecin sonunda öncelikli çalışma alanlarımızın ve bu çalışma alanlarında gerçekleştireceğimiz toplumsal projelerin belirlenmesi ve hayata geçirilmesi hedeflenmektedir. İş GYO, Türkiye Futbol Federasyonu Kadınlar 1. Ligi'nde yarışan ve Türkiye Şampiyonası'nda yer almayı başaran Konak Belediyesi Gençlik Spor Kulübü Bayan Futbol Takımı'na sporun kadınerkek, genç-yaşlı ayrımı yapılmaksızın toplumun tüm kesimlerinde yaygınlaşmasında katılımcı bir rol almak amacıyla, uzun yıllardır sürdürdüğü desteğini 2016 yılında da devam ettirmiştir.

Yıl içerisinde Şirket, GYODER'in düzenlediği 15. Gayrimenkul Zirvesi'ne, AYD'nin düzenlediği AVM Yatırımları Konferansı'na, Yapı-Endüstri Merkezi ve İstanbul Bilgi Üniversitesi işbirliğiyle gerçekleşen Yapım Aşaması Konferansı'na, NTV'nin düzenlediği Kartal'a Yatırım Geleceğe Yatırım Zirvesi programına sponsor olarak sektörel gelişime verdiği desteği sürdürmüştür.

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

BÖLÜM V-YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulu'nun Yapısı ve Oluşumu

Yönetim Kurulu Üyeleri	
Levent Korba	Yönetim Kurulu Başkanı, İcracı Olmayan 24.03.2016-23.03.2017
M. Kemal Fettahoğlu	Yönetim Kurulu Başkanı Vekili, İcracı Olmayan 24.03.2016-23.03.2017
Aysel Tacer	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan 11.04.2016-23.03.2017
D. Sevdil Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan, Bağımsız 24.03.2016-23.03.2017
Haluk Büyükbaş	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan, Bağımsız 24.03.2016-23.03.2017
Nihat Uzunoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan, Bağımsız 24.03.2016-23.03.2017
Mete Uluyurt	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan 24.03.2016-23.03.2017
Süleyman H. Özcan	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan 24.03.2016-23.03.2017
Murat Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi, İcracı Olmayan 24.03.2016-23.03.2017
Üst Yönetim	
Turgay Tanes	Genel Müdür

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

Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Şirket'te Aday Gösterme Komitesi kurulmamış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi söz konusu komitenin görevlerini de yerine getirmektedir. Bu kapsamda yıl içerisinde yönetim kurulu bünyesinde yer almak üzere, üç bağımsız üyenin adaylık teklifleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından değerlendirilmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi, adayların bağımsızlık kriterlerini taşıyıp taşımadıklarına ilişkin 17.03.2016 tarihinde hazırladığı değerlendirme raporlarını, 18.03.2016 tarihinde 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 32-34. sayfalarında yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin TTK'nın 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri Genel Kurul'un iznine tabi olup, 24.03.2016 tarihli Genel Kurul toplantısında yönetim kurulu üyelerine söz konusu maddeler kapsamında muamele yapabilmeleri için izin verilmiştir. Bununla birlikte, Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler alması belli bir kurala bağlanmamış olup, üyelerin başka bir şirkette yönetici ya da yönetim kurulu üyesi olması veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermesi

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması gerekmektedir. Bununla birlikte bağımsız yönetim kurulu üyelerinin, söz konusu hususta, ilkelerde belirtilen bağımsızlık kriterlerini koruyacak kapsamda hareket etmeleri esastır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında yürüttükleri grup içi/grup dışı görevler ile Şirket'teki görev süreleri ve görev dağılımlarına üyelerin özgeçmişleri içerisinde yer verilmiştir.

Şirket, Yönetim Kurulundaki kadın üye oranı için henüz bir hedef oran ve zaman belirlememiş ve bu kapsamda bir politika oluşturmamış olmakla birlikte, , mevcut Yönetim Kurulu yapılanmasında iki kadın üye bulunmaktadır. Üyelerden bir tanesi 2012 yılından beri Yönetim Kurulunda üye olarak görev alırken, diğer üye 2016 yılında 2015 yılına ilişkin olarak yapılan genel kurul toplantısında seçilerek göreve gelmiştir.

Levent Korba - Yönetim Kurulu Başkanı

1984 yılında Dokuz Eylül Üniversitesi Buca Eğitim Fakültesi İngiliz Dili Bölümü'nden mezun olan Sayın Korba, 1986 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. İzmir Şubesi'nde Aday Memur olarak göreve başlamıştır. 1990 yılında Bornova Şubesi Servis Yetkilisi Yardımcılığı'na, 1995 yılında Karabağlar Şubesi II. Müdürlüğü'ne, 1998 yılında Müdür Yardımcılığı'na, 2002 yılında Samsun Şubesi Müdürlüğü'ne, 2004 yılında Çukurova Bölge Müdürlüğü'ne, 2007 yılında Şube Ağı Geliştirme Bölümü Müdürlüğü'ne 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 Türkiye İş Bankası A.Ş. Stratejik Planlama Müdürlüğü'nde 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 Türkiye 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-Altınhas'da da Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Aysel Tacer - Yönetim Kurulu Üyesi

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

D. Sevdil Yıldırım - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1988 Orta Doğu Teknik Üniversitesi İşletme mezunu olan Sayın Yıldırım'ın, ODTÜ'den Ekonomi Bölümü Master ve London Business School'dan Finans Master dereceleri bulunmaktadır. Sayın Yıldırım, 1988-1999 yılları arasında Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nda Araştırma ve Geliştirme, Denetleme ile Piyasa Gözetim dairelerinde görev yapmıştır. 1999 yılında Yapı Kredi Yatırım'a katılan Sayın Yıldırım Uluslararası Sermaye Piyasaları Bölüm Başkanlığı ve Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulunmuştur. Sayın Yıldırım, 2006'da Turkish Yatırım A.Ş.'de, 2007 yılında BGC Partners'da Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmüş, 2009 yılında Kurumsal Finansman ve Sermaye Piyasaları Koordinatörü olarak Yıldız Holding A.Ş.'ye katılmıştır. Yıldız Holding'de ayrıca Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kuruluşunda görev alan Sayın Yıldırım, Şubat 2012'ye kadar Gözde'de Genel Müdür Yardımcılığı ve Yatırım Komitesi Üyeliği görevlerini yürütmüş, 2002-2012 yılları arasında DEİK'te körfez iş birliği konseylerinde başkan yardımcısı olarak görev almıştır. Grup dışı görev olarak TAV Havalimanları Holding A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, halka açık şirketlerin üye olduğu KOTEDER'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev alan Sayın Yıldırım, grup içi görev olarak Denizli Cam San. 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 Üyesi'dir.

Haluk Büyükbaş - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

Nihat Uzunoğlu - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Mete Uluyurt - Yönetim Kurulu Üyesi

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

Süleyman H. Özcan - Yönetim Kurulu Üyesi

Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan Sayın Süleyman H. Özcan, 1993 yılında Türkiye İş Bankası Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. Sayın Özcan, 2001 yılında aynı kuruluştaki Muhasebe Müdürlüğü Müdür Yardımcısı olarak atanmış olup, daha sonra Muhasebe Müdürlüğü Grup Müdürlüğü, Proje ve Değişim Yönetimi Başkanlığı ile Strateji ve Kurumsal Performans Yönetimi Bölümü'nde Birim Müdürlüğü görevlerinde bulunmuş, ayrıca Türkiye İş Bankası iştiraklerinde çeşitli görevler almıştır. İş GYO'daki yönetim kurulu üyeliği dışında grup içi görevi bulunan Sayın Özcan, 26.03.2009 tarihinden bu yana Türkiye İş Bankası Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nde Bölüm Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. Türkiye İş Bankası Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi de olan 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 Bölümü'nden mezun olan Sayın Doğan, aynı yıl içerisinde Türkiye İş Bankası A.Ş. İştirakler Bölümü bünyesinde uzman yardımcısı olarak göreve başlamış olup, aynı Bölümde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Sağlık iştiraklerinden sorumlu Birim Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. İş GYO'daki yönetim kurulu üyeliği dışında grup içi görevleri bulunan Sayın Doğan, Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş., İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş., Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş., İş-Altınhas İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş., 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 Üyesi'dir.

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

Yönetim Kurulu, yıl içerisinde 10 defa toplanmış ve 80 adet karar almıştır. Yıl içerisinde yapılan yönetim Kurulu toplantıları, üyelerin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiş, yönetim kurulu kararlarının ise tamamı oy birliğiyle alınmıştır. Toplantılarda alınan kararların hiç birine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi	
Başkan	Üye
H. Haluk Büyükbaz Bağımsız Üye (icracı olmayan)	Murat Doğan (icracı olmayan)

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

Yönetim Kurulu 3'ü bağımsız olmak üzere 9 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.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5. maddesi kapsamında, halka açık ortaklıkların sistemik önemlerine göre piyasa değerleri ve fiili dolaşımdaki paylarının piyasa değerleri dikkate alınarak SPK tarafından yapılan değerlendirme sonucunda Şirket, 2016 yılı için 2. Grup Şirketlere dahil edilmiştir. Bu kapsamda, Kurumsal Yönetim İlkelerinin 4.3.4 sayılı ilkesi uyarınca Şirketin yeni Yönetim Kurulu içerisindeki bağımsız üye sayısı, toplam üye sayısının 1/3'ü şeklinde uygulanmaktadır. 9 üyeden oluşan yönetim kurulunda, 3 üye bağımsız yönetim kurulu üyesidir.

Komitelerin her birine ilişkin çalışma esasları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır. Komiteler söz konusu esaslar çerçevesinde faaliyet göstermektedir. Yıl içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'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 11 defa toplanmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde sermaye piyasası mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç sistemlerinin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Komite yıl içerisinde 5 defa toplanmış olup, bu kapsamda Yönetim Kuruluna 5 defa yazılı bildirimde bulunmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle 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 7 defa toplanmıştır.

5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Şirket'in risk yönetimi faaliyetleri, 2005 yılından itibaren Risk Yönetimi Birimi tarafından yürütülmektedir. Söz konusu Birim, Şirket faaliyetleriyle 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 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 bütünlük başlıca temel riskler faaliyet ortamı riski, kredi riski ve likidite 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.

Kredi riski, İşlemin karşı tarafının, Şirket ile yaptığı sözleşmenin gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen ya da tamamen zamanında yerine getirememesinden ya da getirmemesinden dolayı Şirketin zarara uğrama riski olarak tanımlanmaktadır. Şirket’in taraf olduğu işlemlere ilişkin olası kredi riskini en aza indirmek için Şirket içi düzenlemelere uyulmaktadır.

Likidite riski, Şirketin nakit akışında dengesizlik sonucunda nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip olunmaması 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. Şirketin likidite durumu, yönetimin belirlediği yöntem ve limitler dahilinde düzenli olarak analiz edilmekte, izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

31.12.2016 tarihi itibarıyla, para ve sermaye piyasası yatırımları toplam portföy değerinin %3’ünü oluşturmaktadır. Bu yatırımlarla bütünlük risk piyasa riski olup; yönetimin belirlediği yöntem ve esaslar 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 bütünlük 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 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. 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.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

5.5. Şirket'in Stratejik Hedefleri

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

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

2017 yılında, yukarıda belirtilen temel stratejiler çerçevesinde, Şirket'in birincil önceliği devam eden tüm yatırımlarını öngörülen şekilde ve kârlılıkla tamamlamak, kiralama ve satış hedeflerini gerçekleştirmek, yüksek nakit temettü dağıtımını sürdürülebilir kılmak, portföyünde bulunan arsalar üzerinde en iyi kullanım ve fayda sağlayacak projelerin geliştirilmesi konusundaki çalışmalarına devam etmektedir.

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

2017 yılı ve izleyen yıllara ilişkin planlamalar yapılırken faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskler de göz önünde bulundurulmakta, yatırım ve fonlama kararlarında kur riski ehemmiyetle takip edilmekte, en düşük risk ve maksimum fayda/maliyet dengesi gözetilmektedir.

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

5.6. Mali Haklar

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

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri için Kurumsal Yönetim Komitesi öneride bulunmakta, 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. Yıl içerisinde, Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan mali haklar toplamı brüt 771 bin TL'dir.

Üst yönetime tanınan mali menfaatler ise ücret ve ikramiyeden oluşmaktadır. Yıl içerisinde üst yönetime (Genel Müdür ve Grup Başkanları) sağlanan mali haklar toplamı brüt 4.390 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 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Bağımsız Denetçi Raporu



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

Telephone +90 (216) 6819000
Fax +90 (216) 6819090
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 2016 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.

Yönetimin 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'nca 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 2016 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 Yükümlülüklere 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 27 Ocak 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2016 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
27 Ocak 2017
İstanbul, Türkiye

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

	Sayfa
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	118-119
Kâr veya Zarar Tablosu	120
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	121
Özkaynaklar Değişim Tablosu	122
Nakit Akış Tablosu	124
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	125-183
Not 1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	125
Not 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	125
Not 3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	139
Not 4. Bölümlere göre raporlama	140
Not 5. Nakit ve nakit benzerleri	144
Not 6. Finansal yatırımlar/Türev araçlar	145
Not 7. Finansal borçlanmalar	146
Not 8. Ticari alacaklar ve borçlar	148
Not 9. Diğer alacaklar ve borçlar	149
Not 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller	149
Not 11. Stoklar	153
Not 12. Maddi duran varlıklar	154
Not 13. Maddi olmayan duran varlıklar	155
Not 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	156
Not 15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	157
Not 16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	158
Not 17. Özkaynaklar	160
Not 18. Hasılat ve satışların maliyeti	162
Not 19. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	163
Not 20. Niteliklerine göre giderler	163
Not 21. Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	164
Not 22. Finansman gelirleri/giderleri	164
Not 23. Pay başına kazanç	165
Not 24. İlişkili taraf açıklamaları	165
Not 25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	171
Not 26. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	180
Not 27. Raporlama döneminden sonraki olaylar	182
Not 28. Finansal Tabloların Önemli Ölçüde Etkileyen Ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar	182
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	183

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		322.950.245	459.875.342
Nakit ve nakit benzerleri	5	127.262.064	123.908.125
Ticari alacaklar	8	28.770.301	21.820.775
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	322.311	839.105
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		28.447.990	20.981.670
Diğer alacaklar	9	1.211.817	3.814.131
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	1.211.817	3.814.131
Stoklar	11	91.612.134	174.215.106
Peşin ödenmiş giderler	16	74.067.158	43.565.100
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	24	2.716.668	2.726.125
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		71.350.490	40.838.975
Diğer dönen varlıklar	16	26.205	92.537.294
Türev araçlar	6	566	14.811
Duran Varlıklar		4.564.069.949	3.665.325.237
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	1.563.593	1.599.475
Stoklar	11	715.506.230	344.641.480
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.714.668.994	3.291.628.689
Maddi duran varlıklar	12	28.559.331	27.036.974
Maddi olmayan duran varlıklar	13	473.250	418.619
Diğer duran varlıklar	16	103.298.551	--
TOPLAM VARLIKLAR		4.887.020.194	4.125.200.579

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		188.453.135	556.007.399
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	121.419.856	313.511.518
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	103.666.106	107.653.358
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		17.753.750	205.858.160
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları	7	10.915.156	11.360.254
İlişkili taraflara finansal kiralama borçları	24	10.915.156	11.360.254
Ticari borçlar	8	34.198.753	60.226.775
İlişkili taraflara ticari borçlar	24	5.270.465	2.696.047
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	28.928.288	57.530.728
Diğer borçlar	9	622.898	1.472.069
Ertelenmiş gelirler	16	6.198.445	160.060.245
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	24	660.831	662.670
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		5.537.614	159.397.575
Kısa vadeli karşılıklar		12.576.072	286.630
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	251.586	232.898
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	12.324.486	53.732
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	2.521.955	9.089.908
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.537.221.403	778.558.329
Uzun vadeli borçlanmalar	7	921.629.250	375.591.597
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	513.874.749	375.591.597
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		407.754.501	--
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	7	696.326	10.126.764
İlişkili taraflara finansal kiralama borçları	24	696.326	10.126.764
Diğer borçlar	9	35.990.000	35.990.000
Ertelenmiş gelirler	16	577.681.090	355.876.841
Uzun vadeli karşılıklar	15	1.224.737	973.127
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	1.224.737	973.127
ÖZKAYNAKLAR		3.161.345.656	2.790.634.851
Ödenmiş sermaye	17	850.000.000	746.000.000
Sermaye düzeltme farkları		240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	17	423.981	423.981
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		24.361.973	21.942.570
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları		24.226.634	21.731.787
Diğer kazanç/kayıplar		135.339	210.783
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	36.305.282	28.240.772
Geçmiş yıllar kârları	17	1.589.596.928	1.197.948.571
Net dönem kârı		420.511.402	555.932.867
TOPLAM KAYNAKLAR		4.887.020.194	4.125.200.579

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Kâr veya Zarar Tablosu

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Not	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Hasılat	18	404.532.858	222.012.099
Satışların maliyeti (-)	18	(209.728.793)	(62.091.478)
Brüt Kâr		194.804.065	159.920.621
Genel yönetim giderleri (-)	19	(18.413.298)	(15.195.134)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(18.705.521)	(21.301.752)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	376.924.081	485.996.801
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(40.151.880)	(17.210.075)
Esas Faaliyet Kârı		494.457.447	592.210.461
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kârlarındaki paylar	3	674.188	(7.839)
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı		495.131.635	592.202.622
Finansman gelirleri	22	--	3.489.650
Finansman giderleri (-)	22	(74.620.233)	(39.759.405)
Vergi Öncesi Kârı		420.511.402	555.932.867
Vergi Gideri		--	--
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
Dönem Kârı		420.511.402	555.932.867
Pay başına kazanç	23	0,0049	0,0065

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2016	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2015
	Not		
Dönem kârı		420.511.402	555.932.867
Diğer kapsamlı gelirler			
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		2.419.403	21.763.320
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	12	2.494.847	21.731.787
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	15	(75.444)	31.533
Diğer kapsamlı gelir		2.419.403	21.763.320
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		422.930.805	577.696.187

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler		680.400.000	240.146.090	423.981
Transferler		--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--
Sermaye artırım (iç kaynaklardan)		65.600.000	--	--
Temettüler		--	--	--
		--	--	--
31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	746.000.000	240.146.090	423.981
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler		746.000.000	240.146.090	423.981
Transferler		--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--
Sermaye artırım (iç kaynaklardan)		104.000.000	--	--
Temettüler		--	--	--
		--	--	--
31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	850.000.000	240.146.090	423.981

Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler					
Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerleme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kârları	Net dönem kârı/(zararı)	Özkaynaklar
179.250	--	24.677.855	986.306.395	328.433.093	2.260.566.664
--	--	3.562.917	324.870.176	(328.433.093)	--
31.533	21.731.787	--	--	555.932.867	577.696.187
--	--	--	(65.600.000)	--	--
--	--	--	(47.628.000)	--	(47.628.000)
--	--	--	--	--	--
210.783	21.731.787	28.240.772	1.197.948.571	555.932.867	2.790.634.851
210.783	21.731.787	28.240.772	1.197.948.571	555.932.867	2.790.634.851
--	--	8.064.510	547.868.357	(555.932.867)	--
(75.444)	2.494.847	--	--	420.511.402	422.930.805
--	--	--	(104.000.000)	--	--
--	--	--	(52.220.000)	--	(52.220.000)
--	--	--	--	--	--
135.339	24.226.634	36.305.282	1.589.596.928	420.511.402	3.161.345.656

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akış Tablosu

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak -31 Aralık 2016	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak -31 Aralık 2015
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem kârı		420.511.402	555.932.867
Dönem net kârı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	12,13	1.431.138	706.098
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(560.761)	(35.290)
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	8	(560.761)	(35.290)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		194.854	196.845
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	15	194.854	196.845
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(337.790.763)	(463.748.644)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili Düzeltmeler	10	(335.295.916)	(442.016.857)
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili Diğer Düzeltmeler	12	(2.494.847)	(21.731.787)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Kârları ile İlgili Düzeltmeler	3	(674.188)	7.839
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		1.995.218	(35.961.319)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile ilgili Düzeltmeler	18	1.995.218	(35.961.319)
Türev işlem zararı/(kârı)	22	14.245	(2.989.650)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile ilgili Düzeltmeler		21.798.413	(3.141.832)
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	18	(8.460.750)	(4.861.456)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	22	30.259.163	1.719.624
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı		106.919.558	50.966.914
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış/(artış)		(6.388.765)	25.231.737
Diğer alacaklardaki (artış)/azalış		2.602.314	(3.808.940)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(30.502.058)	8.777.276
Diğer varlıklardaki azalış		(10.787.462)	(76.351.623)
Stoklardaki değişim		(288.261.778)	(161.853.047)
Ticari ve diğer borçlardaki (azalış)/artış		(26.877.193)	55.836.450
Ertelenmiş gelirlerdeki azalış/(artış)		67.942.449	390.102.759
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		5.973.099	7.021.741
		(179.379.836)	295.923.267
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faizler		7.966.713	4.861.456
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		(171.413.123)	300.784.723
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal varlık (alım)/satımından (kaynaklanan)/sağlanan nakit		--	15.126.664
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13	(543.567)	(764.743)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(133.839.389)	(661.476.804)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		43.004.782	82.572.154
Alınan temettüler	22	--	500.000
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar		35.882	--
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(91.342.292)	(564.042.729)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Temettü ödemesi	17	(52.220.000)	(47.628.000)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		600.000.000	371.070.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(250.356.960)	(138.006.752)
Ödenen faiz		(30.259.163)	(1.719.624)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		267.163.877	183.715.624
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		4.408.462	(79.542.382)
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(274.823)	196.227
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		4.133.639	(79.346.155)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		122.634.388	201.980.543
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	126.768.027	122.634.388

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 80'dir (31 Aralık 2015: 76).

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

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

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 27 Ocak 2017 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"suna uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

Yabancı para işlemleri

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

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2.3 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.3.1. 2016 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.

2.3.2. Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Ölçümleme

Aralık 2012'de yayınlanan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2018 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9'da yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

Eylül 2016'da yayımlanan yeni standart, mevcut TFRS'lerde yer alan rehberliği değiştirip müşterilerle yapılan sözleşmeler için kontrol bazlı yeni bir model getiriyor. Bu yeni standart, hasılatın muhasebeleştirilmesinde, sözleşmede yer alan mal ve hizmetleri ayırıştırma ve zamana yayarak muhasebeleştirme konularında yeni yönlendirmeler getirmekte ve hasılat bedelinin, gerçeğe uygun değerden ziyade, şirketin 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 finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("UFRS") değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir; fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Riskten Korunma Muhasebesi ve UFRS 9, UFRS 7 ve UMS 39'daki Değişiklikler – UFRS 9 (2013)

UMSK Kasım 2013'de, yeni riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini ve UMS 39 ve UFRS 7'deki ilgili değişiklikleri içeren UFRS 9'un yeni bir versiyonunu yayınlamıştır. Bu versiyona bağlı olarak işletmeler tüm riskten korunma işlemleri için UMS 39'un riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini uygulamaya devam etmek üzere muhasebe politikası seçimi yapabilirler. Buna ek olarak Standart UFRS 9'un eski versiyonlarında yer alan 1 Ocak 2015 zorunlu yürürlük tarihini ertelemektedir. UFRS 9 (2013)'den sonra yayımlanan UFRS 9 (2014) ile zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2018 olarak belirlenmiştir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

UFRS 9 Finansal Araçlar (2014)

Temmuz 2014'de yayımlanan UFRS 9 Standardı UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardındaki mevcut yönlendirmeyi değiştirmektedir. Bu versiyon daha önceki versiyonlarda yayımlanan yönlendirmeleri de içerecek şekilde finansal varlıklardaki değer kaybının hesaplanması için yeni bir beklenen kredi kayıp modeli de dahil olmak üzere finansal araçların sınıflandırılması ve ölçülmesi ve yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamaları içermektedir. UFRS 9 aynı zamanda UMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi ve bilanço dışında bırakılması ile ilgili uygulamaları yeni UFRS 9 standardına taşımaktadır. UFRS 9 standardı 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS 16 Kiralama İşlemleri

Yeni UFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardı 13 Ocak 2016 tarihinde UMSK tarafından yayınlanmıştır. Bu standart kiralama işlemlerini yöneten mevcut UMS 17 Kiralama İşlemleri, UFRS Yorum 4 Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi ve UMS Yorum 15 Faaliyet Kiralamaları – Teşvikler standartlarının ve yorumlarının yerini almakta ve UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardında da değişikliklere sebep olmaktadır. UFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve operasyonel kiralama işlemlerinin bilanço dışında gösterilmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Kiralayanlar için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardını uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRYK 22 - Yabancı Paralı İşlemler ve Avans Tutarları

UMSK tarafından verilen veya alınan avanslardan yabancı para cinsinden olanlar için hangi tarihli kurun dikkate alınacağı konusunda yaşanan tereddütleri gidermek üzere UFRYK 22 yayımlanmıştır. Bu Yorum, işletmeler tarafından parasal olmayan kalem niteliğindeki peşin ödenen giderler veya avans olarak alınan gelirler için muhasebeleştirilen ve yabancı para cinsinden olan varlık veya yükümlülükler için geçerlidir. İşlem tarihi, hangi tarihli kurun kullanılacağını belirlenmesi bakımından, peşin ödemeye ilişkin bir varlığın veya ertelenen gelire ilişkin bir yükümlülüğün ilk muhasebeleştirme tarihi olacaktır. Önceden alınan veya peşin olarak verilen birden fazla avans tutarı varsa, her bir avans tutarı için ayrı bir işlem tarihi belirlenmelidir. UFRYK 22'in yürürlük tarihi 1 Ocak 2018'den sonra başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişiklikler – Açıklama İnisiyatifi

UMSK'nın geniş kapsamlı açıklama inisiyatifinin bir parçası olarak finansal tablolardaki gösterim ve açıklamaları iyileştirmek amacıyla UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklik, finansman aktiviteleri sonucu yükümlülüklerde meydana gelen nakit bazlı ve nakit bazlı olmayan değişimlerin finansal tablo kullanıcıları tarafından değerlendirilmesine olanak sağlamış olacaktır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 12 Gelir Vergileri standardında değişiklikler – Gerçekleşmemiş Zararlar İçin Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Kayıtlara Alınması

Değişiklikler, bir indirilebilir geçici farkın söz konusu olup olmadığının, sadece varlığın net defter değeri ve raporlama dönemi sonundaki vergi matrahının karşılaştırılmasına bağlı bulunduğu ve ilgili varlığın net defter değerinde gelecekte meydana gelebilecek olası değişikliklerden veya tahmin edilen geri kazanılma şeklinden etkilenmeyeceği konusuna açıklık getirmektedir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkisi olmasını beklememektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler – Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçümü

UMSK tarafından hisse bazlı ödemelere ilişkin muhasebe uygulamalarındaki tutarlılığın artırılması ve bazı belirsizlikleri gidermek üzere UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerle; ödemesi nakit olarak yapılan hisse bazlı ödemelerin ölçümü, stopaj netleştirilerek gerçekleştirilen hisse bazlı ödemelerin sınıflandırılması ve nakit olarak ödenenden özkaynağa dayalı araçla ödenen şekline dönüşen hisse bazlı ödemelerdeki değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularına açıklık getirilmektedir. Böylelikle, nakit olarak yapılan hisse bazlı ödemelerin ölçümünde özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçümünde kullanılan aynı yaklaşım benimsenmiştir. Stopaj netleştirilerek gerçekleştirilen hisse bazlı ödemeler, belirli koşulların karşılanması durumunda, özkaynağa dayalı finansal araçlar verilmek suretiyle yapılan ödemeler olarak muhasebeleştirilecektir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferi

UMSK tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden diğer varlık gruplarına ve diğer varlık gruplarından yatırım amaçlı gayrimenkul grubuna transferlerine ilişkin kanıt sağlayan olaylar hakkında belirsizlikleri gidermek üzere UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerle, yönetimin varlığın kullanımına ilişkin değişiklik niyetinin tek başına varlığın kullanım amacının değiştiğine kanıt oluşturmadığına açıklık getirilmiştir. Dolayısıyla, bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkulü geliştirilmeden elden çıkarılmasına karar verdiğinde, gayrimenkul finansal tablo dışı bırakılıncaya (finansal tablodan çıkarılıncaya) kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmeye devam edilir ve stok olarak yeniden sınıflandırılmaz. Benzer şekilde, işletme mevcut yatırım amaçlı gayrimenkulünü gelecekte aynı şekilde kullanımına devam etmek üzere yeniden yapılandırmaya başladığında, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaya devam edilir ve yeniden yapılandırma süresince sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflandırılmaz. Bu değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS'deki iyileştirmeler

Uygulamadaki standartlar için yayınlanan "UFRS'de Yıllık İyileştirmeler/2014-2016 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Değişiklikler 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerlidir. Değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Yıllık iyileştirmeler - 2014-2016 Dönemi

UFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın İlk Uygulaması"

UFRS'leri ilk kez uygulayacak olanlar için finansal araçlara ilişkin açıklamalar, çalışanlara sağlanan faydalar ve yatırım işletmelerinin konsolidasyonuna ilişkin olarak 2012-2014 dönemi yıllık iyileştirmeleri kapsamında sağlanan kısa vadeli muafiyetlerin kaldırılması.

UFRS 12 "Diğer İşletmelerdeki Yatırımlara İlişkin Açıklamalar"

UFRS 12'nin kapsamının daha açık şekilde ifade edilmesine yönelik olarak bir işletmenin bağlı ortaklığındaki, iş ortaklığındaki veya iştirakindeki yatırımlarını satış amaçlı olarak sınıflandırılması (elden çıkarılacak varlık grubu içerisine dahil edilmesi) durumunda, UFRS 12 uyarınca yapılması gerekli olan özet finansal bilgilerin açıklamasının gerekli olmadığının eklenmesi.

UMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"

İştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki yatırımların doğrudan veya dolaylı olarak risk sermayesi girişi, yatırım fonu, menkul kıymetler veya yatırım amaçlı sigorta fonları gibi işletmeler tarafından sahip olunması durumunda, iştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki yatırımların için UFRS 9 uyarınca gerçeğe uygun değer yöntemini uygulamalarına imkan tanınması.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

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

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

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

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

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

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

Faiz gelirleri ve giderleri

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

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

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Şirket inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde 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 inşaata ilişkin geçmiş deneyimler ve imar izinleri gibi faktörler dikkate alınır.

2.4.3 Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

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

Amortisman

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

Binalar	50 yıl
Makine ve ekipman	4-5 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	3-5 yıl

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Sonraki maliyetler

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

2.4.4 Maddi olmayan duran varlıklar

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

İtfa payları

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

2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

2.4.6 Stoklar

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

2.4.7 Finansal araçlar

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 oluştuğu tarihte kayıtlarına almaktadır.

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden 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 2016 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 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in satılmaya hazır finansal varlığı bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ters repo işlemlerinden alacaklar

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

Ticari alacaklar

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her raporlama dönemi sonunda değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akışlarının finansal varlığın orijinal etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır. Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Satılmaya hazır sermaye araçları haricinde değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

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

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

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

Finansal borçlar

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Ticari ve diğer borçlar

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

iii) Türev finansal araçlar

Şirket maruz kaldığı risklere karşı korunmak amacıyla swap işlemi yapmaktadır. Türev finansal araçlar sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayda alınmakta, türevlerle ilişkilendirilen ilgili işlem maliyetleri oluştukları 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.

2.4.8 Netleştirme

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

2.4.9 Kur değişiminin etkileri

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

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

2.4.10 Borçlanma maliyeti

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2.4.11 Pay başına kazanç

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

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl kârlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırmabilmektedirler. 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.

2.4.12 Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.4.13 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

2.4.14 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları 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 sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkra da 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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.

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.

2.4.15 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

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

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

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

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

2.4.16 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2.4.17 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.

2.4.18 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 katılan doğrudan başlangıç maliyetleri de aynı şekilde kiralanın varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilmektedir.

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

2.4.19 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.

2.4.20 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.

2.4.21 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

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

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2016	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2015
Kanyon	50	1.563.593	50	1.599.475
		1.563.593		1.599.475

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

Kanyon	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Dönen varlıklar	10.424.627	8.583.774
Duran varlıklar	2.121.848	2.299.608
Kısa vadeli borçlar	(7.965.032)	(6.058.374)
Uzun vadeli borçlar	(1.454.258)	(1.626.058)
Net varlıklar	3.127.185	3.198.950

Kanyon	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Gelirler	42.532.804	24.451.381
Giderler (-)	(41.184.428)	(24.467.059)

Şirket, 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yılda sırasıyla Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 674.188 TL tutarında kârı (31 Aralık 2015: 7.839 TL zarar) kâr veya zarar tablosuna yansıtmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Binası	Mallmarine Alışveriş Merkezi	İş Bankası Ankara Merkez Binası	İş Bankası Ankara Kızılay Binası	İş Bankası Antalya Merkez Binası	Kanyon Alışveriş Merkezi	Real 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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Bölüm gelirleri	395.194.964	213.933.004
Dağıtılamayan gelirler	9.337.894	8.079.095
Toplam hasılat	404.532.858	222.012.099
Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Bölüm giderleri	209.728.793	62.091.478
Toplam satışların maliyeti	209.728.793	62.091.478
Varlıklar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Bölüm varlıkları	4.521.787.358	3.810.485.275
Diğer varlıklar	28.770.301	21.820.775
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	336.462.535	292.894.529
Toplam varlıklar	4.887.020.194	4.125.200.579
Yükümlülükler	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Bölüm yükümlülükleri	1.127.371.296	815.896.816
Diğer yükümlülükler	598.303.242	518.668.912
Toplam yükümlülükler	1.725.674.538	1.334.565.728

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Vadesiz mevduat	1.517.124	1.445.587
Vadeli mevduat	124.178.302	92.200.051
Yatırım fonları	1.496.689	29.627.903
Ters repo işlemlerinden alacaklar	--	8.309
Diğer hazır değerler	69.949	626.275
	127.262.064	123.908.125
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(494.037)	(1.273.737)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	126.768.027	122.634.388

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Vadeli Mevduat:			31 Aralık 2016
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	
ABD Doları	%2,35	Ocak-Şubat 2017	51.292.926
TL	%8,20-10,70	Ocak-Şubat 2017	72.885.376
			124.178.302

			31 Aralık 2016
		Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları		1.496.018	1.496.689
			1.496.018

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

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

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

6. Finansal yatırımlar/Türev araçlar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	566	14.811
Toplam	566	14.811

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların ve finansal kiralama işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	121.419.856	107.653.358
Çıkarılmış tahviller	--	205.858.160
Toplam	121.419.856	313.511.518
	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:		
Uzun vadeli banka kredileri	519.552.638	375.591.597
Çıkarılmış tahviller	402.076.612	--
Toplam	921.629.250	375.591.597
	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar		
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısmı	10.915.156	11.360.254
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	696.326	10.126.764
Toplam	11.611.482	21.487.018

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

				31 Aralık 2016
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
Avro	Euribor+3,50	9.701.886	9.003.505	26.989.523
ABD Doları	Libor + 4,25	62.602.965	34.001.765	186.310.590
TL	11,75-14,50	384.667.112	78.414.586	306.252.525
Toplam			121.419.856	519.552.638
				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
Toplam			107.653.358	375.591.597

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 147.000.000 ABD doları ve 685.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. Dereceden ipotek bulunmaktadır.

Şirket Zeytinburnu arsasının alımı için İş Bankası'ndan 4 yıl vadeli toplam 180.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Alınan krediye teminat olarak söz konusu arsa üzerinde İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. Ancak mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim 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 140.000.000 TL'si geri ödenmiş olup 31 Aralık 2016 itibarıyla kalan kredi anapara tutarı 40.000.000 TL'dir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla çıkarılmış tahvillerin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016				
ISIN CODE	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISGYE1915	87,000,000	11 Ekim 2016	10 Ekim 2019	89.076.612
TRISGY61912	100,000,000	29 Haziran 2016	28 Haziran 2019	100.000.000
TRISGY31915	213.000.000	5 Nisan 2016	29 Mart 2019	213.000.000
				402.076.612
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

Şirket, 29 Haziran 2016 tarihinde, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 100.000.000.-TL nominal değerli, 3 yıl vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvilinin ihracını gerçekleştirmiştir. Tahvilin birinci kupon faizi oranı %2,75 olarak belirlenmiştir.

Şirket, 5 Nisan 2016 tarihinde, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 213.000.000.-TL nominal değerli, 3 yıl vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvilinin ihracını gerçekleştirmiştir. Tahvilin birinci kupon faizi oranı %2,81 olarak belirlenmiştir.

Şirket, 11 Ekim 2016 tarihinde, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 87.000.000.-TL nominal değerli, 3 yıl vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvilinin ihracını gerçekleştirmiştir. Tahvilin birinci kupon faizi oranı %2,73 olarak belirlenmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016	31 Aralık 2015
Ticari alacaklar:		
Alacak senetleri	489.834	358.462
Alacak senetleri reeskontu (-)	(132)	(9.323)
Gelir tahakkukları	21.975.676	15.788.258
Müşterilerden alacaklar	5.982.612	1.938.445
Şüpheli ticari alacaklar	1.315.908	755.147
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.315.908)	(755.147)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	322.311	839.105
Diğer	--	2.905.828
	28.770.301	21.820.775
Ticari borçlar:		
Satıcılara borçlar	28.928.288	57.341.574
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	5.270.465	2.885.201
	34.198.753	60.226.775

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ticari alacakların 1.315.908 TL (31 Aralık 2015: 755.147 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 2016	31 Aralık 2015
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(755.147)	(719.857)
Dönem gideri	(946.274)	(363.444)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	385.513	328.154
Kapanış bakiyesi	(1.315.908)	(755.147)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016	31 Aralık 2015
Diğer kısa vadeli alacaklar ^(*)	1.211.817	3.814.131
	1.211.817	3.814.131
	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	622.898	1.453.653
Diğer borçlar	--	18.416
	622.898	1.472.069
<u>Diğer borçlar – uzun vadeli</u>		
Diğer uzun vadeli borçlar ^(**)	35.990.000	35.990.000
	35.990.000	35.990.000

^(*) Diğer kısa vadeli alacaklar hesabında 844.210 TL tutarında Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirket'inden alacak bulunmaktadır.

^(**) Diğer uzun vadeli borçlar hesabındaki 35.990.000 TL (31 Aralık 2015: 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

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.093.679.000	1.775.824.259
Yapılmakta olan ve diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller	620.989.994	1.515.804.430
Toplam	3.714.668.994	3.291.628.689

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 1.098.165.859 TL'dir (31 Aralık 2015: 982.815.210 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 74.119.268 TL aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihindeki faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerleme şirketi tarafından 2015 yılının Kasım ve Aralık aylarında, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri 2016 yılının Haziran 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 değerleme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	2016	2015
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Ankara İş Kule Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Marmarapark	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İş Bankası Ankara Kızılay Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İş Bankası Ankara Merkez Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İş Bankası Antalya Merkez Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kapadokya Lodge Otel	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Maslak Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi
Real Hipermarket Binası	Maliyet oluşumları analizi ve direkt kapitalizasyon (uyumlaştırılmış)	Maliyet oluşumları analizi
Ofis Lamartine	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kanyon Alışveriş Merkezi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İş Bankası Sirkeci Binası (*)	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Tuzla Karma Proje	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi	Emsal karşılaştırma	Maliyet oluşumları analizi
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
İzmir Projesi	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi
İstanbul Finans Merkezi Arsası	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi
Kartal Projesi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Levent Arsası	Emlak vergisine esas rayiç değer	Emlak vergisine esas rayiç değer
Üsküdar Arsası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	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 Projesi	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 2016 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 147.000.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 176.911.800 TL (31 Aralık 2015: 125.203.461 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 25.322.634 TL'dir (31 Aralık 2015: 24.203.063 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

Kısa vadeli stoklar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Tamamlanmamış konutlar		
İzmir Ege Perla ^(*)	91.612.134	174.215.106
Toplam	91.612.134	174.215.106
Uzun vadeli stoklar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Tamamlanmamış konutlar		
Kartal projesi ^(**)	256.825.664	129.434.792
Topkapı projesi ^(***)	287.508.549	215.206.688
Tuzla Arsası ^(****)	171.172.017	--
Toplam	715.506.230	344.641.480

^(*) Şirket, 2012 yılının üçüncü çeyreğinde İzmir ili Konak İlçesinde toplam 18.392 m²'lik arsa üzerinde İzmir Ege Perla projesine başlamıştır. 2012 yılının Ekim ayında proje ön satışlarına başlanmıştır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla toplam 122 adet taşınmazın teslimi yapılmış olup, teslimi yapılmayan 2 adet taşınmaz için alınan sipariş avansı bakiyesi 4.272.002 TL'dir (31 Aralık 2015: 143.445.186 TL).

^(**) Şirket, 2014 yılının Aralık ayında İstanbul ili Kartal İlçesinde Manzara Adalar projesine başlamıştır. Proje kapsamında 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla toplam 552 adet taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 184.311.055 TL'dir (31 Aralık 2015: 109.293.653 TL).

^(***) Şirket, 2015 yılının Mayıs ayında İstanbul ili Zeytinburnu İlçesinde Topkapı İnşaat projesinin satışlarına başlamıştır. Proje kapsamında 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla imzalanmış sözleşme sayısı 2.241 ve projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 389.799.255 TL'dir (31 Aralık 2015: 242.966.853 TL). Şirket, Zeytinburnu arsasının alımı için kullandığı krediler için verilen teminatları Not 14'te açıklamıştır. 31 Aralık 2016 tarihine kadar toplam 50.506.728 TL tutarında finansman gideri proje maliyetinde aktifleştirilmiştir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

^(*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalemler 27.880.000 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 2015: 136 milyon USD ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla kullanılan 1.256.135 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016 açılış bakiyesi	2.360.560	2.360.560
Alımlar	307.967	307.967
31 Aralık 2016 kapanış bakiyesi	2.668.527	2.668.527
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2016 açılış bakiyesi	1.941.941	1.941.941
Dönem gideri	253.336	253.336
31 Aralık 2016 kapanış bakiyesi	2.195.277	2.195.277
1 Ocak 2016 itibarıyla net defter değeri	418.619	418.619
31 Aralık 2016 itibarıyla net defter değeri	473.250	473.250
	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

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla kullanılan 1.756.761 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016	31 Aralık 2015
Borç karşılıkları ^(*)	12.324.486	53.732
Toplam	12.324.486	53.732

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Alınan teminatlar ^(**)	324.504.913	264.143.109
Toplam	324.504.913	264.143.109

^(*) Şirket'in 31 Aralık 2016 itibarıyla borç karşılıkları, T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesindeki konut ve ofis satışları ile ilgili olarak ödenmesi gereken kâr paylaşımına ait tutardan oluşmaktadır.

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

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler ^(*)	1.217.026.199	920.677.358
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 ^(**)	201.793.100	19.347.069
D. Diğer verilen TRİ'ler	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
Toplam	1.418.819.299	940.024.427

^(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 14.703.799 TL tutarındaki teminat mektupları ile 147.000.000 ABD Doları ile 685.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 147.000.000 ABD Doları ve 500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. Dereceden ipoteki bulunmaktadır. (147.000.000 ABD Doları tutarındaki ipotek, planlanan finansman teminatını teşkil etmek üzere İş Bankası'ndan 160 milyon ABD Doları tutarında kredi limiti temin edilmesi karşılığında oluşturulmuştur. Bu çerçevede, Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan İş Bankası Ankara Kızılay Binası'na 11.000.000 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 NEF'e ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine 19 Eylül 2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Satış işlemi sonrasında, Şirket'in ve NEF'in taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Söz konusu arsa ile ilgili kullanılan 180.000.000 TL kredinin 140.000.000 TL'si geri ödenmiş olup geri kalan kredi anapara tutarı 40.000.000 TL'dir. Bu kapsamda verilen ipoteklerde herhangi bir değişiklik yaşanmamıştır.

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

^(**) 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 2016 tarihi itibarıyla %6,3'tür (31 Aralık 2015: %0,69).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	187.470.467	194.764.874
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	577.702.293	517.139.988
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	2.083.205.191	2.060.174.946
Toplam	2.848.377.951	2.772.079.808

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kullanılmamış izin karşılıkları	251.586	232.898
Toplam	251.586	232.898

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kıdem tazminatı karşılığı	1.224.737	973.127
Toplam	1.224.737	973.127

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 2016 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 4.297 TL (31 Aralık 2015: 3.828 TL) tavanına tabidir.

TMS19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Şirket, 31 Aralık 2016 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 31 Aralık 2016 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 2015: yıllık %6,15 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %10,80 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,38 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten 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 2016 tarihi itibarıyla geçerli olan 4.297 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
1 Ocak itibarıyla karşılık	973.127	831.795
Hizmet maliyeti	90.074	66.545
Faiz maliyeti	86.092	106.320
Aktüeryal fark	75.444	(31.533)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	1.224.737	973.127

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

Peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İş avansları ^(*)	71.297.635	40.838.289
Gelecek aylara ait giderler ^(**)	2.769.523	2.726.811
Toplam	74.067.158	43.565.100

^(*) Topkapı İstanbul projesi inşaat işleri için Sera Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'ye 11.431.622 TL avans verilmiştir (31 Aralık 2015: 3.890.833 TL).

Şirket, Kartal' da gerçekleştirilmekte olan Manzara Adalar Projesi' nin inşaat işleri için Ant Yapı A.Ş. firmasına 9.356.766 TL iş avansı vermiştir (31 Aralık 2015: 17.661.783 TL). Yine aynı proje için, arsanın eski maliki olan Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Ltd. Şti.' ne hasılat paylaşım sözleşmesi kapsamında 49.411.572 TL hasılat payı avansı verilmiştir (31 Aralık 2015: 13.826.226 TL).

^(**) Gelecek aylara ait giderlerin 2.716.668 TL'si ilişkili taraflara olan peşin ödenmiş sigorta giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2015: 2.726.125 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016	31 Aralık 2015
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	26.205	14.748
Devreden KDV ^(*)	--	92.522.546
Toplam	26.205	92.537.294
<i>Diğer duran varlıklar</i>	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Devreden KDV ^(*)	103.298.551	--
Toplam	103.298.551	--
^(*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Devreden KDV tutarı Şirket'in kısa vadede kullanamayacağı projeksiyonuna istinaden uzun vadeye sınıflanmıştır.		
<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek vergi ve fonlar	2.131.536	8.945.543
Ödenecek SGK kesintileri	390.419	144.365
Toplam	2.521.955	9.089.908
<i>Ertelenmiş gelirler- kısa vadeli</i>	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Alınan sipariş avansları ^(*)	4.272.002	143.445.186
Gelecek aylara ait gelirler ^(**)	1.265.612	15.952.389
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	660.831	662.670
Toplam	6.198.445	160.060.245
<i>Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli</i>	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Alınan sipariş avansları ^(**)	574.110.310	352.500.640
Gelecek yıllara ait gelirler ^(**)	3.570.780	3.376.201
Toplam	577.681.090	355.876.841

^(*) Ege Perla Projesi kapsamında satış yaptığı daire sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

^(**) Tutarın 389.799.255 TL'si Topkapı Projesi ve 184.311.055 TL' si ise Şirket'in Kartal Manzara Adalar Projesi kapsamında satış yaptığı daire sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır. (Not 11)

^(***) Tutarın tamamı, Real Hipermarketler Zinciri A.Ş. den proje katkı payı şeklinde alınan peşin kira bedellerinden oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

17. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2016		31 Aralık 2015
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	44,08	374.659.401	42,23	315.073.304
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	60.421.337	7,11	53.028.605
Diğer	48,81	414.919.262	50,66	377.898.091
Toplam ödenmiş sermaye	100	850.000.000	100	746.000.000

24 Mart 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında, Şirket'in sermayesinin 2015 yılı kârından karşılanmak üzere toplam 104.000.000 TL tutarında bedelsiz artırırlarak 850.000.000 TL'ye çıkartılmasına karar verilmiştir. İlgili sermaye artırım işlemleri 11 Mayıs 2016 tarihinde tamamlanmış olup, yeni sermaye 18 Mayıs 2016 tarihinde tescil, 25 Mayıs 2016 tarihinde TTSG'de ilan edilmiştir.

Şirket'in sermayesi 850.000.000 TL'dir (31 Aralık 2015: 746.000.000). Hisselerin nama yazılı 1.214.286 TL (31 Aralık 2015: 1.065.714 TL) tutarı A grubu ve 848.785.714 TL (31 Aralık 2015: 744.934.286 TL) tutarı B grubudur. A grubu payların tamamına T. İş Bankası A.Ş. sahiptir. A grubu payların sadece Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 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 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halk arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır (31 Aralık 2015: 423.981 TL).

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Yasal yedekler	36.305.282	28.240.772
Toplam	36.305.282	28.240.772

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

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

Türk Ticaret Kanununa göre yasal yedek akçeler; birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, dönem kârının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kâr payı dağıtımlarının %10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

Geçmiş Yıllar Kârları

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Geçmiş yıl kârları	1.589.596.928	1.197.948.571
Toplam	1.589.596.928	1.197.948.571

Kâr dağıtımı

Şirketin 24 Mart 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygun olarak hazırlanan 31 Aralık 2015 tarihli vergi beyannamesine baz olan kayıtlarında yer alan 131.452.191 TL tutarındaki net dönem kârı üzerinden 6.572.510 TL 1. tertip kanuni yedek akçe, 1.492.000 TL 2. Tertip kanuni yedek akçe ayrılmasına; safi kârdan karşılanmak üzere 104.000.000 TL tutarında bedelsiz; 17.220.000 TL'si safi kârdan, 35.000.000 TL'si olağanüstü yedeklerden karşılanmak üzere toplam 52.220.000 TL tutarında nakit kâr payı dağıtılmasına karar verilmiştir.

Şirket'in 24 Mart 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2015 yılı kârı aşağıda belirtildiği şekilde dağıtılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5	6.572.510
Ortaklara kâr payı ^(*)	17.220.000
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2)	1.492.000
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	104.000.000
Geçmiş yıllar kârlarına aktarılan	391.648.357
Ortaklara kâr payı ^(*)	35.000.000
Toplam	555.932.867

^(*) Ortaklara 52.220.000 TL tutarında nakit kâr payı dağıtılmış olup, söz konusu tutarın 35.000.000 TL'lik kısmı olağanüstü yedeklerden, 17.220.000 TL'lik kısmı ise 2015 yılı kârından karşılanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Kira gelirleri	176.911.800	125.203.461
Konut satış gelirleri	156.964.797	4.731.900
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	45.000.000	69.500.000
Üst hakkı gelirleri	14.933.996	13.496.328
Aidat ve hizmet gelirleri	916.575	908.962
Diğer gelirler	467.796	92.353
Toplam gayrimenkul gelirleri	395.194.964	213.933.004
Banka mevduatı faiz gelirleri	8.449.466	3.577.398
Menkul kıymet alım-satım kârı	877.144	3.217.639
Ters repo faiz gelirleri	11.284	38.263
Devlet tahvili ve hazine bonosu, özel kesim tahvil ve bono faiz gelirleri	--	1.245.795
Toplam borçlanma araçları gelirleri	9.337.894	8.079.095
Toplam hasılat	404.532.858	222.012.099
	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Konut satış maliyetleri	(137.410.941)	(4.349.735)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	(46.995.218)	(33.538.681)
İşletme giderleri	(17.553.295)	(14.803.023)
Vergi resim ve harç giderleri	(5.684.374)	(5.959.029)
Sigorta giderleri	(1.953.757)	(2.065.056)
Diğer	(131.208)	(1.375.954)
Toplam	(209.728.793)	(62.091.478)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Genel yönetim giderleri		
Personel ücret ve giderleri	9.120.562	7.734.162
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	5.650.574	5.441.325
Amortisman giderleri ve itfa payları	1.431.138	706.098
Vergi, resim ve harç giderleri	177.997	1.092.984
Diğer	2.033.027	220.565
Toplam	18.413.298	15.195.134

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Pazarlama satış dağıtım giderleri		
Reklam ve tanıtım giderleri	13.352.986	18.863.415
Danışmanlık giderleri	2.304.508	1.005.897
Satış ofisi giderleri	1.555.692	452.850
Diğer	1.492.335	979.590
Toplam	18.705.521	21.301.752

20. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Personel ücret ve giderleri		
Genel yönetim giderleri	9.120.562	7.734.162
Toplam	9.120.562	7.734.162

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Amortisman giderleri ve itfa payları		
Genel yönetim giderleri	1.431.138	706.098
Toplam	1.431.138	706.098

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	363.976.922	442.016.857
Kur farkı geliri	12.281.546	42.514.729
Diğer gelirler	665.613	1.465.215
Toplam	376.924.081	485.996.801
	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kur farkı gideri	(11.470.876)	(17.210.075)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışı	(28.681.004)	--
Toplam	(40.151.880)	(17.210.075)

22. Finansman gelirleri/giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Finansman giderleri		
Kur farkı gideri	(44.346.825)	(38.039.781)
Kredi faiz giderleri	(30.259.031)	(1.710.293)
Diğer faiz giderleri	(132)	(9.331)
Türev işlem zararı	(14.245)	--
Toplam	(74.620.233)	(39.759.405)
	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Finansman gelirleri		
Temettü gelirleri	--	500.000
Türev işlem kârı	--	2.989.650
Toplam	--	3.489.650

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Dönem başındaki hisse senedi adedi	74.600.000.000	68.040.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler	10.400.000.000	6.560.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	85.000.000.000	74.600.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi ^(*)	85.000.000.000	85.000.000.000
Net dönem kârı	420.511.402	555.932.867
Pay başına kazanç	0,0049	0,0065
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0049	0,0065

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

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0.01 tam TL nominal değerde 85.000.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

24. İlişkili taraf açıklamaları

Şirket'in ilişkili tarafları İş Bankası ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar genellikle satış işlemlerinden kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Alacaklar teminatsızdır ve faiz işletilmemektedir.

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle alım işlemlerinden doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
T. İş Bankası'ndaki bakiyeler		
Vadesiz mevduat	1.517.124	1.445.587
Vadeli mevduat	124.178.302	92.200.051
Ters repo işlemlerinden alacaklar	--	8.309
Diğer hazır değerler	69.949	--
Toplam	125.765.375	93.653.947

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 14.703.799 TL (31 Aralık 2015: 14.956.957 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 147.000.000 ABD Doları ve 685.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2015		
Finansal borçlanmalar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	107.653.358	375.591.597
31 Aralık 2015		
Finansal kiralama borçları		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli
İş Finansal Kiralama A.Ş.	11.360.254	10.126.764

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket, T. İş Bankası A.Ş. ile faiz opsiyon türev işlemi gerçekleştirmiş olup, faiz opsiyon türev işleminden kaynaklanan 566 TL türev işlem reeskontu bulunmaktadır (31 Aralık 2015: 14.811 TL). 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren dönemde kâr veya zarar tablosunda 14.245 TL değerinde türev işlem zararı (31 Aralık 2015: 2.989.650 TL değerinde türev işlem kârı) bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

⁽¹⁾ Anadolu Anonim Türk Sigorta Anonim Şirketi ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim Anonim Şirketi'nden alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1 Ocak – 31 Aralık 2015					
İlişkili taraflarla olan işlemler	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 Mallarına Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 213.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY31915 ISIN kodlu tahvilin 27.211.000 TL tutarındaki kısmı, 100.000.000 TL nominal tutarda ihraç edilen TRSISGY61912 ISIN kodlu tahvilin 6.000.000 TL tutarındaki kısmı ilişkili taraflarda bulunmakta olup kırılımı aşağıdaki gibidir:

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

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

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 2016	1 Ocak-31 Aralık 2015
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	4.705.887	3.668.954
Kıdem tazminatı karşılığı	454.561	439.951
	5.160.448	4.108.905

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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.

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer ^(***)
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2016							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) ^(*)	322.311	28.447.990	--	1.211.817	125.695.426	566	1.566.638
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı ^(**)	--	749.404	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	322.311	23.151.179	--	1.211.817	125.695.426	566	1.566.638
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	5.296.811	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	1.315.908	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(1.315.908)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer (***)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 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.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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 2016		31 Aralık 2015	
	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Garantörlük	2.239.730	2.239.730	--	--
Teminat mektupları	1.784.706	1.784.706	730.099	730.099
Nakit depozitolar	184.766	184.766	77.068	77.068
Senet	580	580	--	--
Blokaj mektupları	90	90	--	--
	4.209.872	4.209.872	807.167	807.167

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	1.054.660.588	1.207.004.581	11.735.938	152.475.698	976.155.033	66.637.912
Ticari borçlar	34.198.753	34.198.753	34.198.753	--	--	--
Diğer borçlar	36.612.898	36.612.898	--	622.898	35.990.000	--
Toplam yükümlülük	1.125.472.239	1.277.816.232	45.934.691	153.098.596	1.012.145.033	66.637.912
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev finansal yükümlülükler						
Türev nakit girişleri	566	--	--	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro	GBP
31 Aralık 2016	3,5192	3,7099	4,3189
31 Aralık 2015	2,3189	2,8207	3,5961

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 2016			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	51.421.550	14.608.217	3.319
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	285.492	81.124	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	51.707.042	14.689.341	3.319
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	51.707.042	14.689.341	3.319
10. Ticari Borçlar	23.820	6.769	--
11. Finansal Yükümlülükler	43.005.271	9.661.788	2.426.886
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	759.837	110.493	100.000
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	43.788.928	9.779.050	2.526.886
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	213.300.111	52.941.177	7.275.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	6.573.624	853.275	962.500
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	219.873.735	53.794.452	8.237.500
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	263.662.663	63.573.502	10.764.386
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık/Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(211.955.623)	(48.884.161)	(10.761.067)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(204.907.654)	(48.001.517)	(9.698.567)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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 varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 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 artış ifade eder.

31 Aralık 2016		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(16.892.694)	16.892.694
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(16.892.694)	16.892.694
<u>Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık/yükümlülüğü	(3.598.071)	3.598.071
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.598.071)	3.598.071
31 Aralık 2015		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
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
<u>Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık/yükümlülüğü	(3.852.892)	3.852.892
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.852.892)	3.852.892

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı riski faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır.

Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kâr/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı yatırım fonları fiyat değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kâr/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre faizlerde ve fiyatlarda %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem kâr/zararında 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 692.063 TL azalış veya artış oluşmaktadır. (31 Aralık 2015: 501.704 TL azalış veya artış oluşmaktadır).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Faiz Pozisyonu Tablosu		31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Sabit Faizli Finansal Araçlar			
	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr/Zarara Yansıtılan Varlıklar	--	--
Finansal Varlıklar	Bankalardaki vadeli mevduat	124.178.302	92.200,051
	Ters repo sözleşmelerinden alacaklar	--	8.309
Finansal Yükümlülükler		396.278.593	258.558.400
Değişken Faizli Finansal Araçlar			
Yatırım fonları		1.496.689	29.627.903
Finansal Yükümlülükler		658.381.995	452.031.734

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in hisse senedi bulunmamasından dolayı hisse senedi fiyat riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: Yoktur).

26. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Şirket'in değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Sabit faizli finansal borçların tahmini gerçeğe uygun değeri, cari piyasa faiz oranları kullanılarak iskonto edilmiş nakit akışlarının bulunmasıyla hesaplanmıştır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla kayıtlı değeri 384.677.111 TL olan sabit faizli kredilerin gerçeğe uygun değeri 392.299.950 TL'dir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2016	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kâr/ zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	125.765.375	1.496.689	--	127.262.064	5
Ticari alacaklar	28.447.990	--	--	28.447.990	8
İlişkili taraflardan alacaklar	322.311	--	--	322.311	24
Diğer finansal varlıklar	1.211.817	--	--	1.211.817	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Finansal borçlar	--	--	425.508.251	425.508.251	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	629.152.337	629.152.337	7
Ticari borçlar	--	--	28.928.288	28.928.288	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	5.270.465	5.270.465	24
Diğer borçlar	--	--	36.612.898	36.612.898	9
<u>31 Aralık 2015</u>					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	93.645.638	30.262.487	--	123.908.125	5
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	7
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

Varlıkların ve Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değeri

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

İkinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Raporlama dönemi sonu itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
Finansal varlıklar	31 Aralık 2016	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.714.668.994	--	3.714.668.994	--
Maddi duran varlıklar	28.559.331	--	28.559.331	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	1.496.689	1.496.689	--	--
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	566	--	566	--
	3.744.725.580	1.496.689	3.743.228.891	--
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	--
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	--

27. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, 19 Ocak 2017 tarihinde geliştirmekte olduğu projelerin finansmanında kullanılmak üzere ilişkili kuruluşu olan Türkiye İş Bankası A.Ş.'den 4 yıl vadeli, üç ayda bir faiz ödemeli ve yıllık maliyeti %13,62 olan 120.000.000 TL nakdi kredi kullanmıştır.

28. Finansal Tabloların Önemli Ölçüde Etkileyen Ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar

Şirket'in, mevcut kira gelirlerinin artırılması ve portföyün çeşitlendirilmesi kapsamındaki yatırım stratejisi doğrultusunda ve birleşme sonucu yaratacak sinerji dikkate alınarak, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde birleşme görüşmelerine başlanmasına karar verilmiş olup rapor tarihi itibarıyla TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile birleşme görüşmelerine devam edilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	156.032.365	123.908.125
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	4.521.787.358	3.810.485.275
C	İştirakler ^(*)	III-48.1. Md. 24/(b)	1.563.593	1.599.475
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		207.636.878	189.207.704
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3/(k)	4.887.020.194	4.125.200.579
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.043.049.106	689.103.115
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	12.324.486	53.732
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	11.611.482	21.487.018
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	--	--
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.161.345.656	2.790.634.851
	Diğer kaynaklar		658.689.464	623.921.863
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(k)	4.887.020.194	4.125.200.579
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
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)	125.695.426	93.645.638
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)	43.650.487	34.478.919
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
C2	İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	1.563.593	1.599.475
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	14.703.799	34.304.026
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	--	--
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri:VI No:11, Md.22/(l)	--	--

^(*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeciler şirketi kapsamındadır. Şirket ilişkilerindeki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	Asgari/Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	%0	%0	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/ (a). (b)	%93	%92	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	%3	%3	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	%0	%0	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	%1	%1	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%34	%27	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)	%3	%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

İletişim

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11
Levent 34330 İstanbul
Tel: (212) 325 23 50
Faks: (212) 325 23 80
E-posta: info@isgyo.com.tr

